

The logo consists of a stylized white 'C' shape with a smaller 'C' inside, creating a circular effect.

ProReal Deutschland 5

Verkaufsprospekt

*Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht
Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospekts durch die
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen.*

Inhaltsverzeichnis

1. WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG	06
2. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK (PROGNOSE)	07
2.1 ÜBERBLICK	07
2.2 GEGENSTAND DER VERMÖGENSANLAGE/WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT	09
2.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS.....	09
2.4 ORGANIGRAMM (PROGNOSE).....	10
2.5 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER EMITTENTIN (PROGNOSE)	11
2.6 GEPLANTE ZAHLUNGEN / KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE).....	12
2.7 STEUERLICHE GRUNDLAGEN	12
2.8 GESAMTHÖHE VON PROVISIONEN, INSBESONDERE VERMITTLUNGSPROVISIONEN ODER VERGLEICHBARE VERGÜTUNGEN	12
2.9 WEITERE LEISTUNGEN/HAFTUNG/NACHSCHUSSPFLICHT	12
2.10 WEITERE VOM ANLEGER ZU TRAGENDE KOSTEN	13
2.11 WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG (§ 4 S. 1 NR. 13 VERMVERKPRO SPV) – PROGNOSE.....	13
2.12 AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN AUF DIE FÄHIGKEIT DER EMITTENTIN, IHREN VERPFLICHTUNGEN ZUR ZINSAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG FÜR DIE VERMÖGENSANLAGE NACHZUKOMMEN (§ 13A VERMVERKPROSPV) – PROGNOSE.....	15
2.13 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE GEMÄSS § 13A VERMVERKPROSPV UND DIE WESENTLICHEN ANNAHMEN UND WIRKUNGSZUSAMMENHÄNGE (PROGNOSE).....	18
2.14 SENSITIVITÄTSANALYSE (ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE).....	20
3. WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE	21
3.1 ALLGEMEINE HINWEISE	21
3.2 MAXIMALRISIKO	21
3.3 ALLGEMEINE PROGNOSE- UND MARKTRISIKEN.....	22
3.4 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN INVESTITIONEN IN IMMOBILIENPROJEKTE.....	23
3.5 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITIONSSTRUKTUR	26
3.6 SONSTIGE ALLGEMEINE RISIKEN	27
3.7 RECHTLICHE UND STEUERRECHTLICHE RISIKEN.....	29
3.8 RISIKO DER ÄNDERUNG DER VERTRAGS- ODER ANLAGEBEDINGUNGEN ODER DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN.....	30
3.9 RISIKEN AUS EINER FREMDFINANZIERUNG DER VERMÖGENSANLAGE	31
4. GEPLANTE VERWENDUNG DER NETTOEINNAHMEN AUS DEM ANGEBOT (PROGNOSE)	32
4.1 GESAMTNETTOEMISSIONSERLÖS	32
4.2 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGE	32
4.3 ANLAGEOBJEKTE DER EMITTENTIN	33
4.4 INVESTITIONSKRITERIEN	33
4.5 BESCHREIBUNG DES MITTELBAREN ZIELMARKTES	34
5. BESCHREIBUNG DER UNTERNEHMENSGRUPPE/LEISTUNGSBILANZ	36
6. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	37
6.1 ART, ANZAHL UND GESAMTBETRAG DER ANGEBOTENEN VERMÖGENSANLAGE, ERWERBSPREIS	37
6.2 HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DER ANLEGER	38
6.3 ZAHLSTELLE, ZEICHNUNGSSTELLE UND ZEICHNUNGSFRIST	42
6.4 ZAHLUNG VON STEUERN UND HINTERLEGUNG	43

6.5	AUFSTOCKUNG, ANKAUF, WEITERES FREMDKAPITAL	43
6.6	ANGABEN ZUR EMITTENTIN	43
6.7	KEINE GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGE	53
6.8	BEENDIGUNG DER VERMÖGENSANLAGE	53
6.9	UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN	54
7.	STEUERLICHE GRUNDLAGEN	55
7.1	VORBEMERKUNG	55
7.2	WEITERE STEUERARTEN	56
8.	WESENTLICHE VERTRÄGE UND VERTRAGSPARTNER	58
8.1	KONZEPTIONSVERTRAG	58
8.2	VERTRAG ÜBER LAUFENDE ADMINISTRATION UND GESCHÄFTSBESORGUNG	58
8.3	VERTRAG ÜBER DIE ANLEGERVERWALTUNG	59
8.4	VERTRIEBSVEREINBARUNG	60
9.	BEDINGUNGEN FÜR DIE NACHRANGIGEN NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN	61
10.	GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN	67
11.	VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND BEI FERNABSATZVERTRÄGEN	68
11.1	INFORMATIONEN ZUM VERTRAGSPARTNER (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 1 BIS 4 EGBGB)	68
11.2	NAME UND ANSCHRIFT DES VERMITTLERS	68
11.3	INFORMATIONEN ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 4 BIS 19 EGBGB)	68

1. Wichtige Hinweise und Prospektverantwortung

EMITTENTIN, ANBIETERIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHE DER VERMÖGENSANLAGE

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche der Vermögensanlage in Form der nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung ist die

ProReal Deutschland 5 GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg
Amtsgericht Hamburg, HRB 143764

Hinweis nach § 7 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

ERKLÄRUNG DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Für den Inhalt des Verkaufsprospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen. Es wird empfohlen, ggf. eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Investitionsangebot zu verschaffen.

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

Von diesem Verkaufsprospekt abweichende Angaben sind unbeachtlich, es sei denn, sie sind von der ProReal Deutschland 5 GmbH schriftlich bestätigt worden. Ebenso haben mündliche Absprachen keine Gültigkeit.

Eine Haftung für Angaben Dritter für von diesem Verkaufsprospekt abweichende Aussagen wird von der ProReal Deutschland 5 GmbH nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Eine über die gesetzliche Prospekthaftung hinausgehende Haftung der ProReal Deutschland 5 GmbH oder der Vertriebspartner (Anlagenvermittler oder -berater, Banken

oder Makler) ist ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss erstreckt sich auch auf alle anderen Veröffentlichungen, insbesondere Werbematerialien oder im Zusammenhang mit einzelnen Projekten vorgenommene Veröffentlichungen.

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

Die Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ProReal Deutschland 5 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Investitionsangebots berücksichtigt. Dem interessierten Anleger werden der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlageninformationsblatt am Sitz der Emittentin sowie unter www.onegroup.ag kostenlos zur Verfügung gestellt.

Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes: 26.04.2017.

ProReal Deutschland 5 GmbH



Thomas Ermel
Geschäftsführer



Bernhard Bucher
Geschäftsführer



Malte Thies
Geschäftsführer

2. Das Angebot im Überblick (Prognose)

2.1 ÜBERBLICK

Art der Vermögensanlage

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**“) im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG).

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche

ProReal Deutschland 5 GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg,
Amtsgericht Hamburg, HRB 143764

Ausstattung der Namensschuldverschreibungen

Laufzeit:	Laufzeitbeginn jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Feste Laufzeit (Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2017) bis zum Ablauf des 31.12.2020 (Grundlaufzeit). Option zur Verlängerung durch die Emittentin ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 2 Jahre. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate. Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen, das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt unberührt. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen.
Verzinsung:	Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag auf Grundlage des handelsrechtlichen Gewinns der Emittentin ergebnisabhängig verzinst. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen: in der Zeichnungsphase eine Frühzeichnerverzinsung, anschließend eine laufende Verzinsung und mit Rückzahlung der Namensschuldverschreibung eine endfällige Verzinsung: Ab Beginn der Zeichnungsphase bis zum (einschließlich) 31.12.2017 erhalten die Inhaber von Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch die „Anleger“) eine variable Verzinsung (die „Frühzeichnerverzinsung“). Die Anleger erhalten hierdurch die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten vorab. Die Frühzeichnerverzinsung ist begrenzt auf maximal 3,00 % p.a. (zeitanteilig) des jeweils individuell investierten Kapitals des Anlegers. Sie wird nachträglich berechnet. Im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung erhalten die Anleger ab dem (einschließlich) 01.01.2018 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) eine jährliche variable Verzinsung (die „jährliche variable Verzinsung“). Die jährliche variable Verzinsung beträgt 100,00 % der Bemessungsgrundlage (Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der jährlichen Verzinsung selbst sowie abzüglich eines Fünftels der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan), höchstens jedoch 6,00 % p.a. des Nominalbetrages (Höchstbetrag) und beginnt mit dem vollständigen Eingang des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, frühestens jedoch 15 Tage nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Sie wird jährlich nachträglich berechnet. Zusätzlich zur jährlichen variablen Verzinsung partizipieren die Anleger mit 25 % am kumulierten Gesamterfolg der Emittentin in Form einer einmaligen, endfälligen variablen Verzinsung (die „endfällige variable Verzinsung“) nach Ende der Laufzeit. Details aller variablen Verzinsungen sind § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen zu entnehmen.

Zinszahlung:	Grundsätzlich plangemäß jährlich im April des Folgejahres; spätestens aber am 30. Juni des Folgejahres. Unterjährige Abschlagszahlungen sind möglich.
Rückzahlung:	Die Rückzahlung erfolgt grds. spätestens sechs Monate nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.
Qualifizierter Rangrücktritt:	Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger.
Nachschusspflicht:	Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger.
Verlustteilnahme:	An einem etwaigen Verlust der Emittentin nehmen die Anleger nicht teil.
Weitere Ausstattung:	Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in den Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungsbedingungen“) bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte (Zins- und Rückzahlungsrechte), die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

Bedingungen des Angebots

Geplantes Emissionsvolumen:	Das geplante Emissionsvolumen beträgt bis zu EUR 35.000.000,00 als Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen.
Aufstockungsoption:	Die Emittentin behält sich eine Aufstockung des Emissionsvolumens auf insgesamt bis zu EUR 75.000.000,00 vor. Die Höhe der etwaigen Aufstockung liegt im freien Ermessen der Emittentin. Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.
Zeichnungsfrist:	Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet plangemäß am 31.12.2017, spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.
Ausgabebetrag:	Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag.
Agio:	Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von bis zu 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen.
Erwerbspreis:	Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen.
Mindestzeichnungssumme:	Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500,00 teilbar sein.

Zahlungsfrist und Konto- verbindung:	Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten: Kontoinhaber: ProReal Deutschland 5 GmbH Institut: Hamburger Sparkasse IBAN: DE40 2005 05501002 2596 69 BIC: HASPDEHHXXX Verwendungszweck: Name, Vorname, Stichwort „PRD5“ Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.
---	---

2.2 GEGENSTAND DER VERMÖGENSANLAGE/WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Die Emittentin (im Folgenden auch die „**Gesellschaft**“) plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.

Soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich anderweitig dargestellt, werden im Folgenden die geplanten Beteiligungen und Finanzierungen der Emittentin jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien – unabhängig von der konkreten vertraglichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung – zusammenfassend als die „**Immobilienprojekte**“ genannt sowie die geplanten Investitionen der Emittentin in die Immobilienprojekte – unabhängig davon, ob dies unmittelbar durch die Emittentin oder mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften erfolgt – die „**Investitionen in Immobilienprojekte**“. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll auf dem Bereich der Wohnimmobilien liegen. Die Emittentin hat sich in den Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung von Investitionskriterien verpflichtet (siehe Abschnitt 4.4).

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen. Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich daher um einen sog. „**Blindpool**“ (vgl. hierzu auch Seite 22 im Abschnitt 3.3.2 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“).

Die Emittentin strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte an. Das wirtschaftliche Konzept basiert auf der Annahme, dass die Emittentin über die Investitionen in Immobilienprojekte Erträge generiert, die – einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel – für die Bedienung der variablen Verzinsungen und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

2.3 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die an einer mittelfristigen Vermögensanlage in Immobilienprojektentwicklungen interessiert sind.

Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken (siehe „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 21 ff.). Das Angebot richtet sich daher nur an Anleger mit hohem Risikobe-

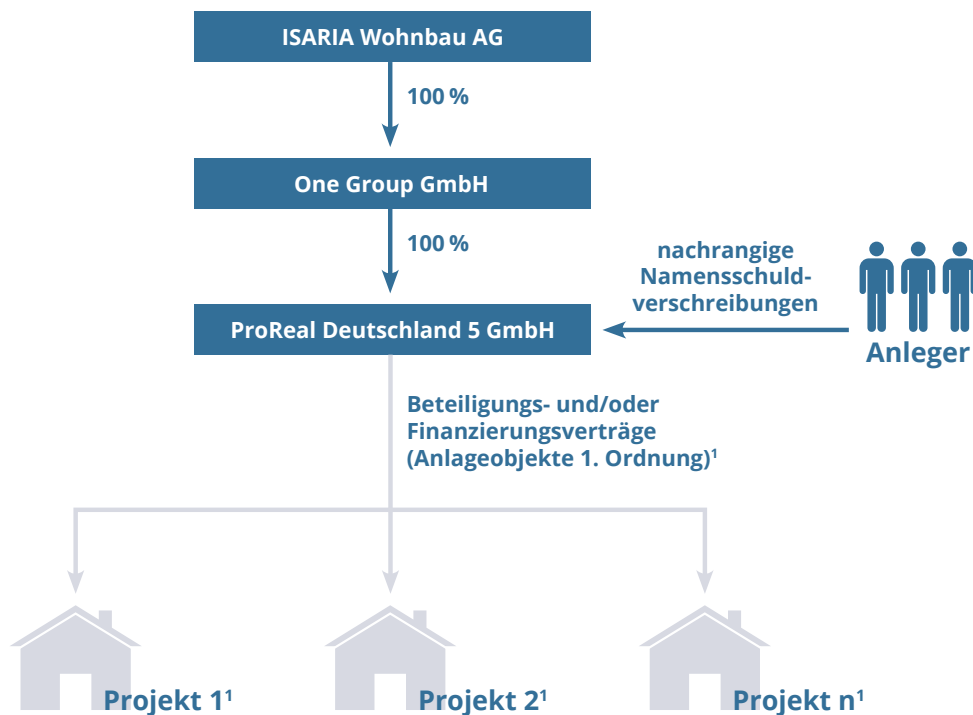
wusstsein und der Bereitschaft, signifikante Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust zu tragen.

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

Dem interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Erwerb

der angebotenen Namensschuldverschreibungen alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich, durch einen fachkundigen Dritten, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insbesondere vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung, z.B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, nicht ersetzen.

2.4 ORGANIGRAMM (PROGNOSE)



¹ Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest (Blindpool)

2.5 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER EMITTENTIN (PROGNOSE)

Der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin stellt die geplante Mittelherkunft der geplanten Mittelverwendung gegenüber. Die Darstellung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000 zzgl. Agio in Höhe von 3,5 %. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen. Die nach Abzug der vermögensanlagenabhängigen Kosten verbleibenden Nettoeinnahmen werden planmäßig in Immobilienprojekte investiert. Die Investitionen erfolgen voraussichtlich in Beteiligungen und in die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die planmäßige Verwendung der Nettoeinnahmen ist näher im Abschnitt 4. „Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot“ auf Seite 32 ff. beschrieben. Die Prognose der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgt auf Basis der im Zeitpunkt der Prospektaufstellung abgeschlossenen Verträge und den darin getroffenen Vereinbarungen über die Vergütungen der Dienstleister. Die Verträge sind im Abschnitt „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ auf der Seite 58 ff. näher beschrieben. Die prognostizierten Gründungskosten und die planmäßige Liquiditätsreserve werden aus dem im Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Alleingesellschafterin One Group GmbH eingezahlten Stammkapital finanziert. Das Stammkapital

steht der Emittentin zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Weiteres Eigenkapital ist nicht zugesagt.

Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital in Form von Endfinanzierungsmitteln dar. Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit (Grundlaufzeit) bis 31.12.2020, die Rückzahlung erfolgt 6 Monate nach Ende der Laufzeit, im Falle der Grundlaufzeit mithin am 30.6.2021. Die Namensschuldverschreibungen werden variabel verzinst. Dabei bestehen Ansprüche auf eine Frühzeichnerverzinsung gemäß § 3 Ziff. 2 a der Schuldverschreibungsbedingungen, eine laufende variable Verzinsung gemäß § 3 Ziff. 2 b der Schuldverschreibungsbedingungen und eine endfällige variable Verzinsung gemäß § 3 Ziff. 2 c der Schuldverschreibungsbedingungen. Für die Namensschuldverschreibungen werden keine Sicherheiten gestellt. Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger. Die Höhe der Zinsen ist abhängig vom Ergebnis der Emittentin sowie weiterer variabler Parameter. Sie ist im Falle der Frühzeichnerverzinsung auf 3 % und im Fall der laufenden variablen Verzinsung auf 6 % der Nominalbetrags begrenzt. Eine Zwischenfinanzierung ist nicht geplant.

Die angegebenen Beträge verstehen sich als Bruttobeträge inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Investitionsplan		in EUR	in % des Anlegerkapitals	in % der Gesamtinvestition
1. Investitionen in Immobilienprojekte		32.130.000	91,80 %	88,63 %
2. Vermögensanlageabhängige Kosten				
2.1 Vergütungen				
2.1.1. Vermittlung der Namensschuldverschreibungen	2.975.000			
Summe	2.975.000		8,50 %	8,21 %
2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens				
2.2.1. Konzeption	1.120.000			
Summe	1.120.000		3,20 %	3,09 %
Summe vermögensanlageabhängige Kosten		4.095.000	11,70 %	11,30 %
3. Gründungskosten/Sonstiges		5.000	0,01 %	0,01 %
4. Liquiditätsreserve		20.000	0,06 %	0,06 %
Gesamtinvestition		36.250.000	103,57 %	100,00 %
Finanzierungsplan		in EUR	in % des Anlegerkapitals	in % der Gesamtinvestition
5. Namensschuldverschreibungen (Fremdkapital)		35.000.000	100,00 %	96,55 %
6. Stammkapital (Eigenkapital)		25.000	0,07 %	0,07 %
7. Agio		1.225.000	3,50 %	3,38 %
Gesamtfinanzierung		36.250.000	103,57 %	100,00 %

2.6 GEPLANTE ZAHLUNGEN / KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG (PROGNOSE)

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen mit Ablauf des 31.12.2020. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig mit Vorlage des Jahresabschlusses 2020, spätestens am 30.06.2021 erfolgen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger in Höhe von 121,00 % vor Steuern bzw.

115,46 % nach Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.01.2017 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend.

Nachfolgend ist eine Prognoserechnung für einen Anleger mit einer gezeichneten und eingezahlten Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 100.000,00 zzgl. Agio abgebildet.

in EUR	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
Angenommene Namensschuldverschreibung mit 100.000 EUR; Beitrittsdatum	01.01.2017					
1. Einzahlung Namensschuldverschreibung	100.000					100.000
2. Einzahlung Agio	3.500					3.500
Einzahlung gesamt	103.500					
3. Gebundenes Kapital 01.01.	103.500	103.500	101.291	96.874	92.456	
4.1. Zinszahlung brutto		3.000	6.000	6.000	6.000	21.000
4.2. Steuereinbehalt		-791	-1.583	-1.583	-1.583	-5.539
4.3. Rückzahlung der Namensschuldverschreibung					100.000	100.000
4.4. Summe des Rückflusses	0	2.209	4.418	4.418	104.418	115.461
5. Gebundenes Kapital 31.12.	103.500	101.291	96.874	92.456		

2.7 STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namensschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Emittentin wird Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer einbehalten und abführen. Die Kapitalertragsteuer beträgt im Zeitpunkt der Prospektstellung 25 %, der Solidaritätszuschlag 5,5 % darauf. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland und daher nicht allgemeingültig darstellbar. Die Kirchensteuer wurde daher in der oben abgebildeten Beispielrechnung nicht berücksichtigt. Eine vollständige Erläuterung bezüglich der steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes ist im Kapitel 7, „Steuerliche Grundlagen“ zu finden.

2.8 GESAMTHÖHE VON PROVISIONEN, INSBESONDERE VERMITTLUNGSPROVISIONEN ODER VERGLEICHBARE VERGÜTUNGEN

Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin

bis zum 31.12.2020 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 35.000.000,00 zzgl. 3,5 % Agio werden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 7.394.276,00 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer geleistet. Dies entspricht 21,13 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000,00. Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die Konzeptionsgebühr gemäß Investitionsplan (vgl. Seite 11) in Höhe von EUR 4.095.000 sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (Seite 58) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 31.12.2020) in Höhe von insgesamt EUR 3.299.276.

2.9 WEITERE LEISTUNGEN/HAFTUNG/NACHSCHUSSPFLICHT

Die Anleger sind verpflichtet, den vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio zu erbringen. Darüber hi-

naus bestehen keine Umstände, unter welchen der Erwerber der Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere bestehen darüber hinaus keine Umstände, unter denen er haftet. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

2.10 WEITERE VOM ANLEGER ZU TRAGENDE KOSTEN

Mit dem Erwerb, der Verwaltung oder der Veräußerung der Vermögensanlage sind für den Anleger folgende weitere Kosten verbunden:

- Kosten in Verbindung mit der Verfügung über Namensschuldverschreibungen insbesondere in Form von pauschalierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen);
- Kosten für einen Erbnachweis;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger seinen Wohnsitz oder seine Bankverbindung nicht in Deutschland hat oder der Emittentin eine etwaige Änderung seiner Daten nicht mitteilt;
- Überweisungskosten, Lastschriftgebühren und Verzugskosten im Fall des Zahlungsverzugs des Anlegers in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz p.a.;
- Kosten der Identifikation, der Kommunikation und Beratung, insbesondere der persönlichen Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung;
- Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin beim Amtsgericht Hamburg (§ 7 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen).

Die Höhe und der Anfall der vorgenannten Kosten sind von der individuellen Situation des Anlegers abhängig und können daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht weiter beziffert bzw. konkretisiert werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

2.11 WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG (§ 4 S. 1 NR. 13 VERMVERK-PROSPV) – PROGNOSE

Vertraglicher Rahmen für die variable Verzinsung und die Rückzahlung der von den Anlegern eingezahlten Namensschuldverschreibungen sind die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungsbedingungen“). Sie sind im vollen Wortlaut auf der Seite 61 ff. wiedergegeben.

Nach Abzug der vermögensanlagenabhängigen Kosten und unter Berücksichtigung einer Liquiditätsreserve werden die für Investitionen zur Verfügung stehenden Mittel von EUR 32.130.000,00 entsprechend der Investitionskriterien verwendet. Es ist danach beabsichtigt, den Nettoemissionserlös in Immobilienprojekte zu investieren. Die Investitionskriterien geben den Schwerpunkt von Investitionen in Immobilienprojekte und dort im Bereich Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vor. Ferner darf nur in sieben Metropolregionen investiert werden. Und die Immobilienprojekte sollen ein Investitionsvolumen zwischen EUR 3 Mio. und EUR 15 Mio. haben. Durch diese Vorgaben soll erreicht werden, dass die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen, für die das entsprechende Fachwissen und Erfahrung vorhanden ist. Ferner soll durch die Konzentration auf deutsche Metropolregionen erreicht werden, dass die Investitionen in Immobilienprojekte an Standorten erfolgen, die eine hohe Nachfrage an potentiellen Käufern aufweisen und auf diese Art der Exit aus den Immobileinvestitionen und damit die Rückzahlung an die Anleger erfolgen kann. Dafür ist die Chance in Metropolregionen nach Ansicht der Emittentin höher als z.B. im ländlichen Bereich. Die in den Investitionskriterien angestrebte Projektgröße soll einerseits dazu führen, dass die Ressourcen nicht auf zu kleine Projekte allokiert werden, die in der Akquise im Vergleich zu den Chancen zu viel Zeit und Kosten verursachen und andererseits eine Risikodiversifizierung ermöglichen, indem nicht nur in sehr große Projekte investiert wird. Ferner werden Immobilieninvestitionen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen, um die Geeignetheit der Investition für die Emittentin abzu prüfen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen. Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich daher um einen sog. „**Blindpool**“ (vgl. hierzu auch Seite 22 f. im Abschnitt 3.3.2 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“).

Der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abschließend bekannt, in welche Immobilienprojekte sie investieren wird und für welche Zwecke die jeweils investierten Mittel verwendet werden. Die Anlagestrategie, -politik und -ziele der Emittentin und die Investitionskriterien sind im Abschnitt 4.2 und 4.4 näher erläutert.

Wesentliche Grundlagen für die Verzinsung und Rückzahlung sind plangemäß:

- a. Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000,00 zzgl. Agio bis zum 31.12.2017
- b. Verwendung der Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage

- ge für die Investition in Immobilienprojekte entsprechend den Investitionskriterien,
- c. Vertraglich vorgesehene Rückzahlung der vergebenen Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge entsprechend der Fälligkeit zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen,
- d. Kongruenz der Fälligkeit von Einnahmen der Emittentin aus Zinsen, Auszahlungen oder Ausschüttungen und Ausgaben der Emittentin,
- e. Zahlungsfähigkeit der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften,
- f. Voraussichtliche Verwendung des bereitgestellten Eigenkapitals und/oder der Gesellschafterdarlehen sowie der sonstigen zulässigen Finanzierungsverträge für die Entwicklung von Immobilienprojekten,
- g. Einhaltung der kalkulierten Einnahmen, d.h. Einnahmen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern und Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie der Rückzahlungsbeträge der Namensschuldverschreibungen,
- h. Einhaltung der geplanten laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen,
- i. Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner, und
- j. Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen

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

Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen (a.) nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die Mittel fehlen, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Sofern sich die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögert oder nicht in der geplanten Höhe erfolgt, wirkt sich dies auf die Höhe der Verpflichtungen der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend des veränderten Beginns des Zinszahlungsanspruchs und des verminderten Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen aus. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen keine Projekte zur Verfügung stehen (b.), könnte die Emittentin die

Geschäftstätigkeit nicht in geplanten Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen erzielen. In diesem Fall entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit vom handelsrechtlichen Ergebnis der Emittentin geringer ausfallen würden, als prognostiziert.

Die Emittentin soll planmäßig die erforderlichen Mittel zur Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus ihren Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte generieren. Bedingung für die Fähigkeit der Emittentin die Verzinsung und Rückzahlung des von den Anlegern eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu leisten, sind daher die Ausschüttungen bzw. die Zins- und Rückzahlungen aus den Immobilienprojekten (f. und g.). Die Einnahmen beeinflussen das Ergebnis der Emittentin und damit die Bemessungsgrundlage und Höhe der Verzinsung. Sofern die Emittentin Erträge in geringerem als den geplanten Umfang erzielt, vermindert sich die Verpflichtung der Emittentin zur Zinszahlung aufgrund der Abhängigkeit der Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vom handelsrechtlichen Ergebnis der Emittentin. Sofern die Emittentin höhere Erträge als geplant erwirtschaftet, wirkt sich dies aufgrund der bestehenden Begrenzung der variablen Verzinsung auf einen Maximalbetrag von 6% p.a. nur geringfügig auf die Verpflichtung der Emittentin zur Zinszahlung. Die Auswirkungen veränderter laufender Erträge sind auf S. 19 dargestellt. Die laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen der Emittentin werden planmäßig ebenfalls aus den Einnahmen und Rückflüssen aus den Investitionen in Immobilienprojekte bestritten (h.). Insoweit stehen die Einnahmen und Rückflüsse der Emittentin nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zur Verfügung. Sollten die laufenden Verwaltungskosten und Steuerzahlungen höher ausfallen als geplant, wirkt sich dies aufgrund der Variabilität der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen auf die Höhe der Zinszahlungsverpflichtungen der Emittentin aus. Sollten Erträge der Emittentin verspätet zur Auszahlung kommen, ist sie voraussichtlich nicht in der Lage die Zinsansprüche der Anleger bei Fälligkeit zu bedienen (d.). Die Zinszahlungen auf die Namensschuldverschreibungen verzögern sich in diesem Fall entsprechend der Verzögerung der Einnahmen der Emittentin. Sollten Investitionen der Emittentin nicht im geplanten Umfang oder Zeitrahmen zurückgeführt werden bzw. die Emittentin damit ganz oder teilweise ausfallen (c. und e.), wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Es besteht dann die Möglichkeit, dass die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vollständig und entsprechend der Fälligkeit zu bedienen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit zu leisten.

Für den Anleger kann dies von zeitlichen Verzögerungen bei der Zins- und Rückzahlung bis zum Totalverlust seines Anlagebetrages nebst Agio führen. (siehe Abschnitt 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 21 ff.)

2.12 AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN AUF DIE FÄHIGKEIT DER EMITTENTIN, IHREN VERPFLICHTUNGEN ZUR ZINSAUZAHLUNG UND RÜCKZAHLUNG FÜR DIE VERMÖGENSANLAGE NACHZUKOMMEN (§ 13A VERMVERKPROSPV) – PROGNOSE

Geschäftsaussichten (Prognose)

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind durch nachfolgende Eckpunkte geprägt:

Die Emittentin geht davon aus, dass die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000,00 zzgl. Agio bis zum 31.12.2017 erfolgt.

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen sollen zur Investition in Immobilienprojekte innerhalb der Parameter der Investitionsplanung der Emittentin verwendet werden. Somit werden planmäßig im Geschäftsjahr 2017 und 2018 Vereinbarungen über Investitionen in Immobilienprojekte von insgesamt EUR 32.130.000,00 getätigt und ausgezahlt. Aus den getätigten Investitionen in Immobilienprojekte erzielt die Emittentin planmäßig beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017 Einnahmen.

Die Investitionen in Immobilienprojekte sollen planmäßig so gestaltet sein, dass die Rückflüsse an ihrem jeweiligen Laufzeitende zeitlich und der Höhe nach so erfolgen, dass die Emittentin hieraus die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen entsprechend der Schuldverschreibungsbedingungen bestreiten kann. Ebenso soll eine Kongruenz der Fälligkeit laufender Einnahmen der Emittentin und der Zinsaufwendungen der Emittentin über die jeweiligen Investitionsvereinbarungen hergestellt werden. Die Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte müssen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern der Emittentin und Zinsen an die Inhaber der Namensschuldverschreibungen von der Emittentin erzielt werden. Ebenso unterstellen die prognostizierten Geschäftsaussichten die Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin. Des Weiteren ist die Einhaltung der prognostizierten Verwaltungskosten prägend für die Geschäftsaussichten.

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage unverändert bleiben.

Auswirkungen der Geschäftsaussichten (Prognose)

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit die im Nachfolgenden (Seite 17 bis 19) dargestellte voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin ein, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten.

Emissionsverlauf und Investitionen

Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung und Einzahlung der angebotenen Namensschuldverschreibungen wirkt sich unmittelbar nicht auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Der Zeitpunkt der Einzahlung bestimmt jedoch die Verpflichtungen der Emittentin zur Verzinsung. Der Kapitalzufluss ist zudem erforderlich, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden.

Laufender Geschäftsbetrieb

Die Einnahmen der Emittentin aus den Investitionen in Immobilienprojekte müssen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuern der Emittentin sowie in Höhe der Zinsen an die Inhaber der Namensschuldverschreibungen von der Emittentin erzielt werden. Die planmäßigen Einnahmen decken nach der Prognose die planmäßigen Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuern der Emittentin sowie die Zinsen an die Anleger.

Wenn und soweit die Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte nicht fristgerecht oder nicht vollständig erfolgen, ist es wahrscheinlich, dass dies aufgrund der gewinnabhängigen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen die Höhe der Zinszahlungsansprüche der Anleger entsprechend verringert und die Emittentin die prognosegemäßen Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht leisten kann. Eine abschließende Aussage über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlung oder reduzierenden Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen oder über den Zeitraum der verzögerten Auszahlung kann nicht getroffen werden. Dies ist vom Umfang und Zeitraum der Abweichungen von der Prognose abhängig. Gleiches gilt, falls Investitionen in Immobilienprojekte nicht mit den im Rahmen der Kalkulation unterstellten Konditionen getätigt werden können.

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem sogenannten „Qualifizierten Rangrücktritt“. Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen und Rückzahlung sind dadurch nachrangig (vgl. Seite 27 im Abschnitt 3.5.7 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“). Falls die Liquidität der Emittentin für die Zinsauszahlung oder die Rückzahlung nicht ausreicht oder die Geltendmachung der Ansprüche die Insolvenz der Emittentin auslösen

würde, kann keine oder keine vollständige Zinszahlung oder Rückzahlung geleistet werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Investitionen in Immobilienprojekte geprägt. Die Immobilienprojekte und ihre wirtschaftliche Entwicklung unterliegen tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Risiken. Da die Immobilienprojekte zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung noch nicht feststehen, kann zu den Aussichten ihrer wirtschaftlichen Entwicklung keine Aussage getroffen werden. Die Emittentin ist abhängig von der jeweiligen Entwicklung und Bonität der Immobilienprojekte, in die sie mittelbar investiert. Sollte sich der Immobilienmarkt, in den die Emittentin im Rahmen der von den Investitionskriterien vorgegebenen Parameter mittelbar investiert, an der entwickeln als erwartet oder Risiken im Rahmen der Projektentwicklungs- und Revitalisierungsmaßnahmen eintreten, beispielsweise in Form von unkompensierbaren Kostensteigerungen und Projektverzögerungen, kann sich das mittelbar auch auf die Geschäftsaussichten der Emittentin auswirken. Ebenso können Abweichungen von der Prognose bei der Vermarktung der Immobilienprojekte die Geschäftsaussichten der Emittentin beeinflussen.

Soweit die Investitionen der Emittentin Immobilienprojekte nicht erfolgreich verlaufen oder gar vollständig ausfallen, kann dies sowohl aufgrund der gewinnabhängigen Verzinsung der Namensschuldverschreibungen die Höhe der Zinszahlungsansprüche der Anleger verringern, als auch die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und zur Rückzahlung insgesamt negativ beeinflussen.

Exit

Die Laufzeit der Investitionen in Immobilienprojekte soll planmäßig der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen entsprechen. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll spätestens – vorbehaltlich einer etwaigen Laufzeitverlängerung – am 30.06.2021 erfolgen. Voraussetzung für die Rückzahlung sind vorherige, fristgerechte Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte an die Emittentin in der entsprechenden Höhe. Planmäßig sollen die Rückflüsse aus den getätigten Investitionen zeitlich mit den Verpflichtungen der Emittentin zur Rückzahlung korrespondieren. Sollten Rückflüsse verspätet erfolgen oder teilweise oder vollständig ausfallen, beeinträchtigt dies entsprechend die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung. Für den Exit ist daher von Bedeutung, dass die Immobilienprojekte, in die Emittentin investiert, entsprechende Rückflüsse leisten. Eine Grundlage dafür bilden die Investitionskriterien, wonach der Schwerpunkt auf Investitionen in Wohnimmobilien und dort auf Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vorgegeben ist. Ferner darf nur in sieben Metropolregionen investiert werden. Und die Immobilienprojekte sollen ein Investitionsvolumen zwischen

EUR 3 Mio. und EUR 15 Mio. haben. Durch diese Vorgaben soll erreicht werden, dass die Immobilieninvestitionen in Immobilienklassen erfolgen, für die das entsprechende Fachwissen und Erfahrung vorhanden ist. Ferner soll durch die Konzentration auf bestimmte Metropolregionen erreicht werden, dass die Projektentwicklungen letztlich auch ausreichend Käufer finden und auf diese Art der Exit aus den Immobilieninvestitionen und damit die Rückzahlung an die Anleger erfolgen kann. Dafür ist die Chance in Metropolregionen nach Ansicht der Emittentin höher als zB im ländlichen Bereich. Ferner werden Immobilieninvestitionen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen, um die Geeignetheit der Investition für die Emittentin auch im Hinblick auf den Exit abzuprüfen.

Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen zum Monatsende ganz oder teilweise und ohne Vorfalligkeitsentschädigung vorzeitig kündigen. Sie muss die gekündigten Namensschuldverschreibungen binnen sechs Monaten zurückzahlen. Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Sollte die Emittentin nicht oder nicht vollständig in der Lage sein, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus den Rückflüssen ihrer Investitionen zu bestreiten, besteht abweichend von der Planung die Möglichkeit, zur Refinanzierung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen Fremdkapital in Form von Bankdarlehen oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anchlussmission.

Recht und Steuern

Die Geschäftsaussichten der Emittentin können durch Änderungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Beispielsweise können Änderungen des Steuerrechts zu höheren als den geplanten Steuerzahlungen führen oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen eine Erhöhung der Verwaltungskosten bewirken. Der Umfang der Beeinflussung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen hängt vom Umfang der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung nicht kalkuliert werden.

Ergänzend zu den vorstehend genannten Auswirkungen der Geschäftsaussichten der Emittentin wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf der Seite 21 ff. hingewiesen.

Vermögenslage (Prognose)	EUR 31.12.2017	EUR 31.12.2018	EUR 31.12.2019	EUR 31.12.2020	EUR 30.06.2021
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
Finanzanlagen	29.396.000	32.130.000	32.130.000	32.130.000	0
B. Umlaufvermögen					
Guthaben bei Kreditinstituten	3.297.125	3.170.999	4.219.541	4.995.000	25.000
	32.693.125	35.300.999	36.349.541	37.125.000	25.000
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Bilanzgewinn	-2.888.125	-1.824.001	-775.459	0	0
B. Nachrangige Namensschuldverschreibungen	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	0
C. Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Namensschuldverschreibungen (Zinsen)	556.250	2.100.00	2.100.00	2.100.00	0
	32.693.125	35.300.999	36.359.451	37.125.000	25.000
Finanzlage (Prognose)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 30.06.2021
1. Einnahmen aus Beteiligungen und Finanzierungs- verträgen	1.835.746	4.106.345	4.106.345	4.106.345	0
2. Laufende Verwaltungskosten	-1.279.496	-894.950	-912.845	-931.106	0
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-47.271	-44.954	-299.779	0
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	556.250	3.164.124	3.148.542	2.875.460	0
4. Ausgabe und Rückzahlung von Darlehen und Beteiligungen	-29.396.000	-2.734.000	0	0	32.130.000
5. Vermögensanlagenabhängige Kosten	-4.095.000	0	0	0	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-33.491.000	-2.734.000	0	0	32.130.000
6. Einzahlung aus und Rückzahlungen von Namensschuldverschreibungen	35.000.000	0	0	0	-35.000.000
7. Einzahlung des Agios	1.225.000	0	0	0	0
8. Einzahlungen gezeichnetes Kapital	0	0	0	0	0
9. Zinsen auf Namensschuldverschreibungen	0	-556.250	-2.100.000	-2.100.000	-2.100.000
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	36.225.000	-556.250	-2.100.000	-2.100.000	-37.100.000
Cash-Flow	3.290.250	-126.126	1.048.542	775.460	-4.970.000
Liquide Mittel zum 01.01.	6.875	3.297.125	3.170.999	4.219.541	4.995.000
Liquide Mittel zum 31.12. / 30.06	3.297.125	3.170.999	4.219.541	4.995.000	25.000
Ertragslage (Prognose)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 30.06.2021
1. sonstige betriebliche Erträge	1.225.000	0	0	0	0
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.374.496	-894.950	-912.849	-931.106	0
3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens oder aus Beteiligungen	1.835.746	4.106.345	4.106.345	4.106.345	0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-556.250	-2.100.000	-2.100.000	-2.100.000	0
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-47.271	-44.954	-299.779	0
6. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.870.000	1.064.124	1.048.542	775.460	0

2.13 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE GEMÄSS § 13A VERMVERKPROSPV UND DIE WESENTLICHEN ANNAHMEN UND WIRKUNGSZUSAMMENHÄNGE (PROGNOSE)

Die auf Seite 17 dargestellte Tabelle zeigt die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bei planmäßigem Geschäftsverlauf. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet entsprechend der Schuldverschreibungsbedingungen planmäßig mit Ablauf des 31.12.2020. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen spätestens am 30.06.2021 erfolgen. Die Tabellen decken daher einen Prognosezeitraum bis einschließlich 30.06.2021 ab. Die Emittentin kann unabhängig davon auch im Folgezeitraum fortbestehen, insbesondere im Fall einer etwaigen Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen. Die Laufzeit der Emittentin selbst ist grundsätzlich unbefristet.

Die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterstellt, dass planmäßig Einzahlungen von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000,00 zzgl. Agio erfolgen. Für die Investitionen in Immobilienprojekte steht der Nettoemissionserlös (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin“, Seite 11) zur Verfügung. Somit werden planmäßig in der Investitionsphase sukzessive Investitionen in Höhe von EUR 32.130.000,00 getätigt.

Vermögenslage

In der Prognose der Vermögenslage sind im Finanzanlagevermögen die planmäßigen Investitionen in Immobilienprojekte gemäß Investitionsplan der Emittentin ausgewiesen. Die Investitionen sind planmäßig endfällig und werden nicht laufend getilgt oder zurückgeführt. Unter den Guthaben bei Kreditinstituten sind jeweils die zum Ende des Geschäftsjahres prognostizierten liquiden Mittel ausgewiesen. Dem stehen auf der Passivseite das Eigenkapital sowie die Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber. Die prognostizierten Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen werden gemäß Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen jeweils spätestens zum 30. Juni des Folgejahres fällig. Sie sind daher zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres ebenfalls als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Finanzlage

In der Finanzlage sind die Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte d.h. die Zinseinnahmen und die Ausschüttungen aus Beteiligungen in den Einnahmen aus laufender Geschäftstätigkeit abgebildet. Sie sollen prognosegemäß im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit vereinnahmt werden. Die Zahlungen der laufenden Verwaltungskosten und der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurden als Ausgaben aus laufender Geschäftstätigkeit dargestellt. Dabei wurde aus Vereinfachungsgründen unterstellt, dass die Auszahlungen jeweils im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit erfolgen. Die Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte, die Auszahlungen aus laufenden Verwaltungskosten und die Auszahlungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergeben den Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Die Ausgabe von Darlehen und Beteiligungen betreffen die planmäßigen Investitionen der Emittentin. Die Ausgabe erfolgt planmäßig sukzessive, jeweils einen Monat nach der Vereinnahmung des Nettoemissionserlöses. Die letzten Investitionen werden daher planmäßig im Januar 2018 getätigt. Die Auszahlungen der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgen planmäßig jeweils anteilig im Monat der Einzahlung der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio. Die Auszahlungen für die Investitionen in Darlehen und Beteiligungen und die vermögensanlagenabhängigen Kosten sowie die Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen und Beteiligungen ergeben den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit.

Die Einzahlungen der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio erfolgen prognosegemäß vollständig im Geschäftsjahr 2017. Die Rückzahlung ist mit der letzten Zinszahlung spätestens zum 30.06.2021 vorgesehen. Die Einzahlung des Stammkapitals der Gesellschaft ist im Zeitpunkt der Prospektaufstellung erfolgt. Die Auszahlung der Frühzeichnerverzinsung an die Anleger ist zum 30.6.2018 fällig.

Die jährliche variable Verzinsung auf die Namensschuldverschreibungen ist gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen jeweils spätestens zum 30. Juni des Folgejahres fällig. Die Auszahlung der endfälligen variablen Verzinsung erfolgt gemeinsam mit der Auszahlung der letzten laufenden variablen Verzinsung, im Falle der Grundlaufzeit somit spätestens zum 30.6.2021. Der entsprechende Mittelabfluss ist daher jeweils in dem auf das Geschäftsjahr, für das die Zinsen gezahlt werden, folgenden Geschäftsjahr abgebildet. Die Einzahlungen aus den Namensschuldverschreibungen und deren Rückzahlung sowie die Zahlung der Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen ergeben den Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ergibt jeweils den Cash-Flow des Geschäftsjahres und damit die Veränderung der liquiden Mittel vom Beginn bis zum Ende des Geschäftsjahres.

Ertragslage

In der Ertragslage der Emittentin spiegeln sich die prognostizierten Erträge und Aufwendungen der Gesellschaft wider. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus der Leistung des Agios zur teilweisen Finanzierung der Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen. Die Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen, die Konzeptionsgebühr, die laufende Administrations- und Geschäftsbesorgungsvergütung, die Aufwendungen für die Anlegerverwaltung, die laufende Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Steuererklärungen, Steuerberatung und Buchhaltung sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet. Die Erträge aus den Investitionen in die Immobilienprojekte sind in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Investition als Erträge aus Beteiligungen (Beteiligung) oder Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Darlehen) zu erfassen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten die Zinsansprüche aus den Namensschuldverschreibungen für das jeweils laufende Geschäftsjahr. Die

prognostizierten Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Körperschaft- und Gewerbesteuer für das jeweilige Geschäftsjahr. Dabei wurde bei der Prognose der Körperschaftsteuersatz im Zeitpunkt der Prospektaufstellung in Höhe von 15,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,50 % angesetzt. Bei der Prognose der Gewerbesteuer wurde der im Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültige Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Hamburg in Höhe von 470,00 % berücksichtigt. Wesentliche Einflussgröße der Gewerbesteuerbelastung ist die von Finanzierungsaufwendungen gemäß § 8 Nr. 1 GewStG zu denen auch die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen rechnen.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen und Investition steht der Emittentin über die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen plangemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung, die Zinszahlungen an den Anleger entsprechend der Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu bedienen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zu leisten. Mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2017, das durch die einmaligen Emissionskosten geprägt ist, werden planmäßig Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

Auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen von der prognostizierten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Eine geringere Platzierung mindert die Verbindlichkeiten auf Zinsen und Rückzahlungen der Emittentin. Eine geringere Platzierung mindert zudem die investierbaren Mittel, die der Emittentin künftige Einnahmen generieren. Der Umfang der Beeinflussung ist abhängig von der Abweichung von der Prognose. Die Einzahlung der Namensschuldverschreibungen bestimmt die Verpflichtung der Emittentin zur Verzinsung. Die Verminderung oder Erhöhung des Emissionsvolumens führt daher zu einer Änderung der Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinsen und Rückzahlung). In Prozent zur Gesamthöhe des Emissionsvolumens verändert sich die Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinsen und Rückzahlung) bei einer Veränderung des Emissionsvolumens unter sonst unverändertem Geschäftsverlauf nicht. Sofern sich der Vertrieb und die Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögern, beginnt auch die Verzinsung der Namensschuldverschreibungen entsprechend der Verzögerung der Einzahlung später. Damit mindert sich bei einer Verzögerung des Vertriebs und der Einzahlungen der Namensschuldverschreibungen die Verpflichtung der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend. Sollte der Vertrieb unter sonst unverändertem Geschäftsverlauf abweichend von den Annahmen erst zum 01.6.2017 beginnen, reduziert sich aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 121 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 119,75 %. Ebenso ist der tatsächliche Abschluss der Investitionen in Immobilienprojekte zu Konditionen, die im Rahmen der beschriebenen Annahmen liegen, wesentliche Voraussetzung für den Eintritt der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sollten Erträge von den Planungen abweichen, mindert dies die Erträge aus Ausleihungen des

Finanzanlagevermögens oder aus Beteiligungen gemäß Ziffer 3 der Ertragslage (Seite 17) und die Einnahmen aus Beteiligungen und Finanzierungsverträgen gemäß Ziffer 1 der Finanzlage (Seite 17). Beide Angaben korrespondieren. Eine Minderung der Erträge führt zudem zu einer Minderung der Zinsen der Namensschuldverschreibungen (vgl. Ziffer 9 der Finanzlage und Ziffer 4 der Ertragslage), da diese variable d.h. abhängig vom Ergebnis der Emittentin sind. Eine Minderung der Erträge im Vergleich zu den planmäßigen Erträgen um 10 % mindert aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 121 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 117,68 %, eine Ertragsminderung um 25 % mindert aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger auf 112,61 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen. Erhöhungen der Erträge wirken sich nur eingeschränkt auf die Zinsen der Namensschuldverschreibungen aus, da die variable Verzinsung auf einen maximalen Betrag begrenzt ist. Ein Mehrertrag von 10 % im Vergleich zu den planmäßigen Erträgen bewirkt aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin eine Erhöhung der Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 121 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 121,6 %. Sollte die Emittentin unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern als geplant tragen müssen, kann sich dies negativ auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung an die Anleger auswirken. Dabei können erhöhte Verwaltungskosten (Ziffer 2 der Finanzlage) und Steuern vom Einkommen und Ertrag (Ziffer 3 der Finanzlage) den Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vermindern. Korrespondierend erhöhen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Steuern vom Einkommen und Ertrag in der Ertragslage. Aufgrund der Abhängigkeit der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen vom handelsrechtlichen Ergebnis der Emittentin vermindert sich damit die Bemessungsgrundlage für die laufende variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung. Die Zinsverbindlichkeit der Emittentin mindert sich entsprechend der Minderung des handelsrechtlichen Jahresüberschusses.

Sofern die von der Emittentin getätigten Investitionen abweichend von der Prognose nicht korrespondierend mit der Verpflichtung zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zurückgeführt werden können, mindert sich die Einnahme gemäß Ziffer 4 der Finanzlage in entsprechender Höhe und kann die Emittentin die Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht, nicht vollständig oder gar nicht an die Anleger zurückführen (Ziffer 6 der Finanzlage). In diesem Fall besteht abweichend von der Planung die Möglichkeit, zur Refinanzierung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen Fremdkapital in Form von Bankdarlehen oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anschlussemission.

Sofern die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen planmäßig generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach der Prognose in der Lage, die Zinszahlungen an die

Anleger in der in den Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Höhe und bei Fälligkeit zu bedienen sowie die Namensschuldverschreibungen fristgerecht zurückzuzahlen.

Ergänzend zu den vorstehend genannten Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf der Seite 21 ff. hingewiesen.

2.14 SENSITIVITÄTSANALYSE (ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSE)

Die nachfolgende Sensitivitätsanalyse dient der Darstellung von Auswirkungen auf das vorliegende Angebot sowie die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und Rückzahlung und damit letztlich den Anleger, die sich in Fällen von abweichenden Entwicklungen ergeben. Die zugrunde gelegte Planung basiert neben bereits geschlossenen Verträgen auch auf Annahmen hinsichtlich der Entwicklung bestimmter Einflussfaktoren, die für die Entwicklung der Emittentin von entscheidender Bedeutung sein können. Es ist nicht absehbar, ob diese und gegebenenfalls weitere Faktoren sich in der von der Anbieterin kalkulierten Art und Weise entwickeln. Aus diesem Grund wurden einzelne Faktoren der Kalkulation verändert und die sich daraus ergebenden Ergebnisabweichungen im Vergleich zu den Ergebnissen eines planmäßigen Verlaufs (Basisszenario) dargestellt. Als Ergebnisgröße wurden die kumulierten Auszahlungen gewählt, da diese die Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinszahlung und Rückzahlung) sowie den Gesamtmittelrückfluss an die Anleger vor individuellen Steuern widerspiegeln. Als exemplarische Einflussgröße wurde die Veränderung des Emissionsvolumens sowie der Erträge aus den Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen untersucht.

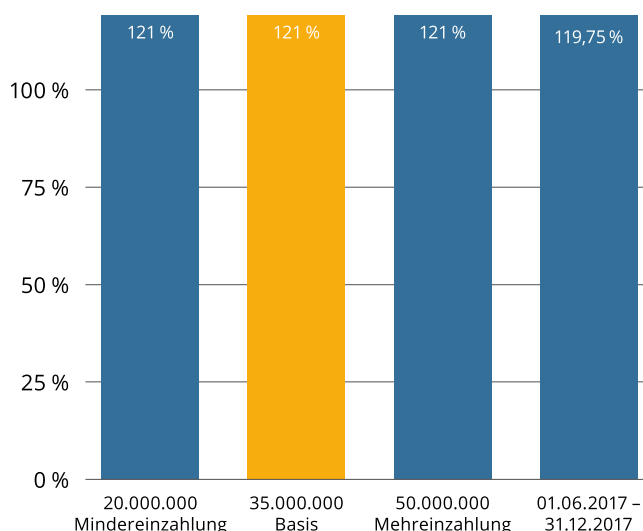
Die im Rahmen der Sensitivitätsanalyse untersuchten Abweichungen stellen dabei weder einen besten noch einen schlechtesten Fall dar; die tatsächlichen Abweichungen können auch über die dargestellten Fälle hinaus auftreten. Folgeauswirkungen oder das kumulative Aufeinandertreffen mehrerer veränderter Faktoren können sich in ihrer Wirkung gegenseitig aufheben oder aber verstärkt innerhalb der Emittentin auswirken.

2.14.1 Auswirkungen der beispielhaft veränderten Emissionsvolumina

Das tatsächliche Emissionsvolumen kann von dem im Basisszenario unterstellten Volumen abweichen. Die im vorliegenden Angebot ausgewiesenen Kosten sind grundsätzlich abhängig vom Platzierungserfolg und entsprechen daher prozentual den Kosten des Basisszenarios. Bei Veränderung des Emissionsvolumens ist daher nahezu keine Korrelation zwischen Emissionsvolumen und Gesamtmittelrückfluss erkennbar. Eine Verzögerung der Platzierung im Vergleich zum Basisszenario wirkt sich bei gleichbleibenden unterstellten durchschnittlichen Einnahmen der Emittentin auf den Gesamtmittelrückfluss insoweit aus, dass der zeitanteilige Zinsan-

spruch des Anlegers bei späterer Einzahlung später einsetzt und sich damit der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig mindert.

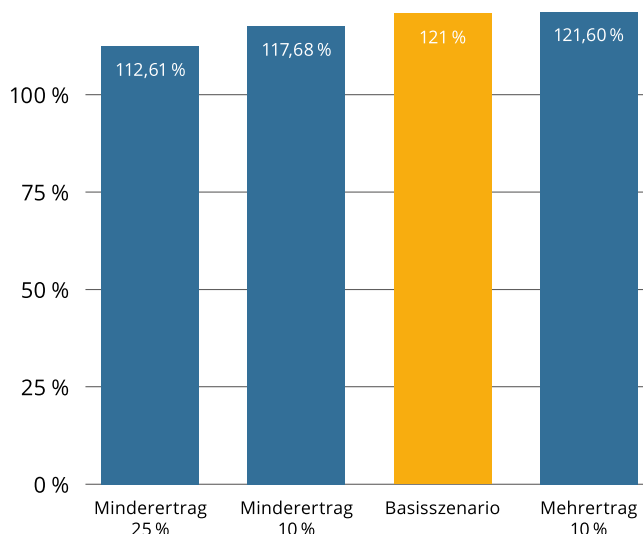
Die Angaben zu Gesamtmittelrückfluss beziehen sich auf einen beispielhaften Anleger, dessen Zeichnung und Einzahlung zum 01.01.2017 erfolgt bzw. im Fall der Verzögerung des Vertriebsverlaufs zum 01.06.2017 erfolgt.



2.14.2 Auswirkungen beispielhaft veränderter laufender Erträge

Entwickelt sich das geplante Geschäftsmodell der Emittentin schlechter als im Rahmen des Basisszenarios unterstellt, sind davon abweichend auch niedrigere bzw. ausbleibende Zahlungen der Emittentin auf ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern möglich.

Die Angaben zu Gesamtmittelrückfluss beziehen sich auf einen beispielhaften Anleger, dessen Zeichnung und Einzahlung zum 01.01.2017 erfolgt.



3. Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage

3.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Bei dem diesem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich um eine mittelfristige, schuldrechtliche Beziehung. Diese Vermögensanlage ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch „Anleger“) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der Emittentin.

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

Mit dem Erwerb von Namensschuldverschreibungen erwirbt der Anleger insbesondere das Recht auf die variable Verzinsung sowie auf die Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit. Er beteiligt sich zwar nicht unmittelbar als Gesellschafter an der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin, jedoch erfolgt die variable Verzinsung basierend auf ihrem handelsrechtlichen Gewinn.

Der Anleger ist als Gläubiger auf eine ausreichende Bonität der Emittentin und ihre Fähigkeit insbesondere zur Leistung von Zinszahlungen sowie der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen angewiesen. Das Investment in die Namensschuldverschreibungen kann sich anders entwickeln als erwartet.

Die zukünftige Entwicklung der Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte und damit letztlich die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen, insbesondere die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen am Laufzeitende zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Nachteilige Auswirkungen von Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin können diese Fähigkeit der Emittentin negativ beeinflussen. Die Emittentin kann in der Folge mit ihren

Verpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder gänzlich ausfallen und Anleger können ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).

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

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

3.2. MAXIMALRISIKO

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus dem vollständigen Verlust seines Anlagebetrages nebst Agio und damit seines eingesetzten Kapitals und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz.

Eine solche Gefährdung des weiteren Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz kann es im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage kommen, weil der Anleger unabhängig davon, ob der Anleger Zahlun-

gen (insb. Zinsen und Rückzahlung) von der Emittentin erhält, verpflichtet wäre, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die persönliche Fremdfinanzierung seiner Vermögensanlage zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Des Weiteren besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögens begründen, was zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.

3.3 ALLGEMEINE PROGNOSE- UND MARKTRISIKEN

3.3.1 Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen

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

- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige Geschäftsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der Investitionen in Immobilienprojekte,
- die Erwartungen der Emittentin in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen,
- die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Prospekt abgebildeten Vermögensanlage sowie
- die Verwendung des Emissionserlöses aus dem Angebot dieser Vermögensanlage, insbesondere die Durchführung der geplanten Investitionen in Immobilienprojekte zu den jeweils erwarteten Zeitpunkten, Investitionsgrößen und Konditionen.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt antizipiert werden. Die Planung der Emittentin ist mit entsprechenden Un-

sicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der noch andauernden bzw. nachwirkenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, die sich gerade auch auf die für die Emittentin und ihre geplanten Investitionen in Immobilienprojekte nachteilig auswirken kann.

Die den Prospektangaben zugrunde liegenden Annahmen beruhen hinsichtlich der Einnahmen auf Schätzungen, eigenen Erfahrungen und Informationen Dritter; hinsichtlich der Kosten und Ausgaben zum Teil auch auf geschlossenen Verträgen. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist.

Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Emittentin ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Prospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Weder die Emittentin noch ihre Geschäftsführer oder ggf. sonstigen Organe haften, soweit gesetzlich zulässig, für den tatsächlichen Eintritt der in diesem Prospekt getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen.

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

3.3.2 Blindpoolrisiko

Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung handelt es sich um einen sogenannten „Blindpool“: die konkreten Anlageobjekte der Emittentin stehen noch nicht fest. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen.

Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilien und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Emittentin und

deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen.

Die Investitionskriterien geben den Schwerpunkt von Investitionen in Immobilienprojekte und dort im Bereich Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vor. Ferner darf nur in sieben Metropolregionen investiert werden. Und die Immobilienprojekte sollen ein Investitionsvolumen zwischen EUR 3 Mio. und EUR 15 Mio. haben. Durch diese Vorgaben besteht das Risiko, dass die Emittentin geeignete und den Kriterien entsprechende Immobilienprojekte nicht, nicht in ausreichendem Umfang oder zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann, sodass die Emittentin nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insbesondere nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investieren kann. Es besteht ferner das Risiko, dass im Rahmen der nach den Investitionskriterien vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht alle Aspekte richtig und/oder vollständig beachtet werden und sich das Immobilienprojekt schlechter als nach der Wirtschaftlichkeitsprüfung angenommen entwickelt.

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

3.3.3 Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der geplanten Investition in Immobilienprojekte ist in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der sog. Eurokrise. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte könnten sich negativ auf die Vermögensanlage des Anlegers auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die den gleichen Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Dies würde den Realwert der Zins- und Rückzahlungsansprüche etwaiger begebener Fremdkapitalfinanzierungen der Emittentin reduzieren. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Er-

tragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN INVESTITIONEN IN IMMOBILIENPROJEKTE

Die Emittentin plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien.

Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängen damit im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die jeweiligen Investitionen in Immobilienprojekte plangemäß durchgeführt werden und die Emittentin hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen.

Die Emittentin ist daher unmittelbar abhängig von der Entwicklung und Bonität der jeweiligen Immobilienprojekte. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Immobilienprojekte betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ auswirken. Infolge dessen kann es zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit den Immobilienprojekten beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Emittentin und damit für die Anleger verstanden werden.

3.4.1 Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Die Emittentin finanziert ihre geplanten Investitionen in Immobilienprojekte neben ihren Eigenmitteln ausschließlich aus den Mitteln, die ihr von den Anlegern zur Verfügung gestellt werden. Die Eigenmittel der Emittentin belaufen sich auf ihr Stammkapital i.H.v. 25.000 EUR.

Die Immobilienprojekte beinhalten ihrerseits erhebliche Risiken. Der Eintritt eines oder mehrerer solcher Risiken würde nicht nur die jeweiligen Immobilienprojekte treffen, sondern kann auch zum Verlust des von der Emittentin zur Finanzierung der Immobilienprojekte eingesetzten Kapitals sowie zu darüber hinausgehenden Kosten, Einbußen und/oder Haftungsrisiken führen. Dies wiederum kann die Liquiditätsslage und die Bonität der Emittentin beeinträchtigen.

Die Immobilienprojekte können sich schlechter entwickeln als erwartet. Soweit vorhanden, müssen auf Ebene der Immobilienprojekte regelmäßig zunächst vorrangige Immobilienfinanzierungen gegenüber Dritten bedient und laufende Aufwendungen bestritten werden, bevor Liquidität an die Emittentin ausgezahlt werden kann.

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

3.4.2 Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienprojekte nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant.

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

3.4.3 Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen entsprechende Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau, die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen und der Verkaufszeitpunkt und -preis. Bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen besteht daher ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerung nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lässt.

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden. Dies

kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten.

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

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

3.4.4 Finanzierungsrisiken

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Diese Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Entwicklungsvorhabens ggf. erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonst nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung des Immobilienprojekts jeweils angenommen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. Die Aufnahme von Finanzierungen in Fremdwährungen ist nicht geplant. Sollte dies dennoch erfolgen, besteht ein Risiko von Wechselkursentwicklungen, die zu Währungsverlusten führen können. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung auf Ebene eines Immobilienprojekts nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge

nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können.

Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwerten werden und es kann zur Zwangsverwaltung oder -versteigerung der Immobilie kommen. Im Fall der Zwangsversteigerung besteht das zusätzliche Risiko, dass ein angemessener Preis nicht erzielt werden kann.

Dies alles kann das Ergebnis eines Immobilienprojekts negativ beeinflussen, sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.5 Vermarktungsrisiken

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insbesondere der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist dies auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt.

Es besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie ggf. nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können. Dies alles kann entsprechende nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und das Ergebnis des jeweiligen Immobilienprojekts haben und insbesondere bei Vorhandensein vorrangig zu bedienender Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der von der Emittentin in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen.

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

3.4.6 Baumängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiken

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder Belastun-

gen des erworbenen Grundstücks mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die Investition in das Immobilienprojekt jeweils noch nicht bekannt waren. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen.

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

3.4.7 Schadensfälle und Versicherungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Immobilienprojekten zu Schadensfällen kommt, z.B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben. Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken für Immobilienprojekte ganz oder teilweise nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarte Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen.

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

3.4.8 Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Soweit eine Vermietung von Immobilien erfolgen sollte, z.B. weil eine Veräußerung der Immobilie nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder Verkaufspreis möglich ist, besteht das Risiko von Mietausfällen, von Leerständen, von zu geringen oder nicht nachhaltig erzielbaren Mieten, von vorzeitigen Beendigungen von Mietverhältnissen, von einer Unvermietbarkeit einer Immobilie und von Nachvermietungskosten. Ferner bestehen in diesem Fall Risiken aus der Instandhaltung und den damit einhergehenden Kosten. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.4.9 Beschränkte Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Emittentin

Die Verantwortung für die Verwendung der Mittel, die der Emittentin aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zufließen, liegt allein bei der Emittentin und damit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Anleger. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplanten Investitionen in Immobilienprojekte letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Ergebnis führen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte nur beschränkten Einfluss auf die Verwendung der durch sie investierten Mittel und der hieraus ggf. generierten Erträge hat. Hierdurch kann sich das Risiko von Fehlentwicklungen verstärken.

Es besteht das Risiko, dass sich die Investitionen in Immobilienprojekte ohne Einflussmöglichkeit der Emittentin negativer entwickeln als geplant und/oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin eingesetzten Kapitals führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5 RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITIONS-STRUKTUR

3.5.1 Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingt, das Emissionsvolumen im geplanten Umfang und/oder im geplanten Platzierungszeitraum zu platzieren, und dass das Angebot der Emittentin mit einem (ggf. auch deutlich) geringeren eingeworbenen Kapital und/oder zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen wird als geplant. Es ist ebenfalls denkbar, dass Anleger gezeichnete Vermögensanlage nicht einzahlen oder von bestehenden Widerrufsrechten Gebrauch machen und dadurch bereits gezeichnetes und/oder eingezahltes Kapital nicht zufließt bzw. wieder abfließt. Dies könnte dazu führen, dass die geplante Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht, nicht vollständig oder nur zeitversetzt erfolgt.

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

3.5.2 Risiko der Rückabwicklung

Eine Rückabwicklung ist nicht vorgesehen. Ein nach Ansicht der Emittentin nicht ausreichendes Platzierungsergebnis dieser Namensschuldverschreibung oder nicht ausreichende Investitions-

möglichkeiten könnten jedoch schließlich auch zu einer Rückabwicklung bzw. Liquidation und ggf. auch zu einer Insolvenz der Emittentin führen. Sollte eine Rückabwicklung erfolgen, hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung seiner Vermögensanlage nebst angefallener Zinsen. Die Emittentin könnte zwischenzeitlich bereits mit Aufwendungen belastet sein. Darüber hinaus besteht das Liquiditätsrisiko aufgrund unvorhergesehener Ereignisse. Die Emittentin könnte im Fall der Rückabwicklung nicht in der Lage sein, die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen teilweise oder ganz zu erfüllen. Dies könnte bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio des Anlegers führen.

3.5.3 Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit

Eine ordentliche Kündigung der Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Namensschuldverschreibungen vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Namensschuldverschreibungen besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich.

Darüber hinaus bedarf die Übertragung der Zustimmung der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

Dies alles kann dazu führen, dass eine Veräußerung nicht bzw. nur teilweise, nur mit erheblicher Verzögerung oder nur zu einem geringeren Veräußerungspreis möglich ist.

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

Die Namensschuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Verpflichtungen der Emittentin. Sie gewähren Gläubigerrechte (insbesondere auf variable Verzinsung und Rückzahlung), die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Die Geschäftsführung obliegt alleine der Geschäftsführung der Emittentin. Der Anleger kann daher weder in personeller noch in sachlicher Hinsicht auf die Geschäftsführung einwirken.

Dies gilt ebenso für die Satzung der Emittentin. Durch Satzungsänderungen oder Änderungen in der Geschäftsführung sowie Änderungen in der Geschäftsstrategie der Emittentin kann die Emittentin Geschäftstätigkeiten entwickeln, die nicht den Inter-

essen oder dem tatsächlichen Willen des Anlegers entsprechen. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.5 Risiko fehlender Diversifizierung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es der Emittentin nicht gelingt, eine Diversifizierung ihrer Investitionen zu erreichen, d.h., verschiedene Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen. Die Investitionskriterien sehen eine derartige Diversifizierung als Ziel vor. Eine Investition ohne diese Diversifizierung ist aber zulässig. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass zum Zeitpunkt der Investition nicht genügend geeignete Immobilienprojekte verfügbar sind oder nicht ausreichend Kapital eingeworben werden kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.6 Keine Einlagensicherung

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Eine negative Geschäftsentwicklung und/oder die Insolvenz der Emittentin kann zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.5.7 Risiko aus der Nachrangabrede

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sogenannten „Qualifizierten Rangrücktritt“. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen und auf Rückzahlung, sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin. Die Geltendmachung der Ansprüche, insb. auf Zinsen und Rückzahlung, ist solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde. Zahlungen der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem – freien – Vermögen in der Lage ist.

Die nachrangigen Ansprüche dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren. Auf die Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) wird nicht verzichtet. Das bedeutet, dass solche Ansprüche nicht verfallen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Zahlung zu einem gewissen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Entsprechend dem qualifiziertem Rangrücktritt sind alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, vorrangig vor den Anlegern zu befriedigen. Es ist nicht auszuschließen, dass hiernach kein oder kein ausreichendes – freies – Vermögen der Emittentin entsprechend dem qualifiziertem Rangrücktritt verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen, und dass es zu einem Wertverlust der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommt.

3.6 SONSTIGE ALLGEMEINE RISIKEN

3.6.1 Kostenrisiko

Es besteht das Risiko, dass bei der Emittentin und/oder den Immobilienprojekten höhere Kosten anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungsungenauigkeiten, des Eintritts sonstiger in diesem Kapitel genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen.

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

3.6.2 Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Investitionen in Immobilienprojekte bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig an die Emittentin erfolgen, so dass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und

Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.6.3 Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Emittentin ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und/oder in Bezug auf Immobilienprojekte - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen, z.B. zwecks außergerichtlicher oder gerichtlicher Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen mit übernehmenden Dritten vertraglich vereinbart werden müssen. Es besteht auch das Risiko, dass die Emittentin ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt, insbesondere vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbringt, und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Emittentin begründet werden.

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

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

3.6.4 Managementrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin und der Immobilienprojekte mit ihren jeweiligen Investitionen hängt wesentlich von den Fähigkeiten ihres jeweiligen Managements, der Qualität der jeweiligen externen Berater und der weiteren Vertragspartner ab. Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht rechtzeitig und/

oder nicht hinreichend erkennen, diese unzutreffend beurteilen oder ihnen nicht bzw. nicht in ausreichender Form begegnen. Es besteht allgemein das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen, von Management- und/oder Beratungsfehlern sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten.

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

3.6.5 Schlüsselpersonenrisiko

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

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

3.6.6 Interessenkonflikte

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE Group und deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der ISARIA Wohnbau AG als alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/oder außerhalb der ONE Group auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insbesondere die Herren Thomas Ermel, Bernhard Bucher und Malte Thies, die innerhalb der ONE Group eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insbesondere auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Herr Thomas Ermel, Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt. Darüber hinaus ist Herr Michael Haupt Vorstand der ISARIA Wohnbau AG und zugleich Geschäftsführer der OPD Objekt St. Augustin GmbH. Im Konzern der ISARIA Wohnbau AG werden Interes-

senkonflikte von der Compliance-Richtlinie abgedeckt.

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

Es besteht auch das Risiko, dass die bestehenden und zukünftig entstehenden Angebote der ONE Group gemeinsam in Projekte der ISARIA Wohnbau AG und/oder anderer Projektentwickler investieren oder reinvestieren. Dabei kann es zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht auch das Risiko, dass Investitionen in Projekte der ISARIA Wohnbau AG den Investitionen in Projekte von anderen Projektentwicklern bevorzugt werden. Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin mit anderen von der ONE Group angebotenen Anlageprodukten um Investitionsmöglichkeiten in Immobilienprojekte konkurrieren muss und diese anderen Anlageprojekte von den vorgenannten Personen der ONE Group insoweit bevorzugt werden.

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

3.7 RECHTLICHE UND STEUERRECHTLICHE RISIKEN

3.7.1 Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen/Regulierung

Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin, die Immobilienprojekte und die Vermögensanlage der Anleger haben. Es können bisher nicht bestehende bzw. nicht vorhergesehene Pflichten und Auflagen auferlegt werden. All dies kann zu erheblichen Aufwendungen und Kosten führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass sich die getroffenen Regelungen und geschlosse-

nen Verträge der Emittentin und/oder auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte rechtlich und/oder faktisch als unwirksam, unzulässig und/oder undurchführbar erweisen.

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

3.7.2 Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse

Es besteht das Risiko, dass in Bezug auf die Emittentin, die von ihr emittierte Vermögensanlage, ihre Investitionen in Immobilienprojekte und/oder auf Ebene der Immobilienprojekte nach Auffassung von Behörden und Verwaltungsgerichten einzelne Geschäfte oder Tätigkeiten als Tätigkeiten qualifizieren, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt stehen, wie z.B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG) oder § 34c oder § 34f Gewerbeordnung (GewO). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden eine Erlaubnispflicht bejahen und entsprechende Verwaltungsmaßnahmen treffen, die diese Geschäfte oder Tätigkeiten zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen.

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

3.7.3 Steuerzahlungsrisiko bei Verkauf der Vermögensanlage

Veräußerungen und Übertragungen können steuerliche Auswirkungen haben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger im Fall einer Veräußerung seiner Vermögensanlage nach Abzug etwaiger Steuern nicht seinen Anlagebetrag nebst als Verkaufspreis erzielen kann und/oder der Veräußerungspreis nicht ausreicht, um eventuelle Steuerzahlungen zu leisten. Dies könnte bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio des Anlegers führen und im Fall von eventuellen Steuerzahlungen, die über den erzielten Veräußerungspreis hinausgehen zur Minderung des sonstigen Vermögens des Anlegers und soweit dieses nicht ausreicht bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

3.7.4 Steuerlicher Risikovorbehalt

Die Konzeption des Angebotes und die Aussagen in diesem Prospekt basieren auf den zur Zeit der Veröffentlichung des Prospekts gültigen Gesetzen und Verordnungen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte. Künftige Änderungen der Gesetze oder Verordnungen, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche

Situation der Anleger, der Emittentin, der Immobilienprojekte und/oder ihrer jeweiligen Vertragspartner auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und/oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung kommen. Insbesondere ist derzeit weder durch die Finanzverwaltung noch durch den Bundesfinanzhof geklärt, ob die variablen Zinsen, die die Anleger erhalten, wegen der Vereinbarung eines variablen Zinssatzes als Einnahmen vergleichbar einem partiarischen Darlehen (§ 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG) oder als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) zu qualifizieren sind. Nach Auffassung der Emittentin handelt es sich um Einkünfte aus § 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltungen und/oder die Finanzgerichte zu einer anderen Auffassung als die Emittentin gelangen oder der Gesetzgeber künftig abweichende Regelungen trifft.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger oder höheren Steuerbelastungen der Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen. Entsprechend besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

3.7.5 Risiken der Konzernzugehörigkeit der Emittentin

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

3.8 RISIKO DER ÄNDERUNG DER VERTRAGS- ODER ANLAGEBEDINGUNGEN ODER DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen, insbesondere der Gesellschaftsvertrag der Emittentin und/oder die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen, so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im

Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Gleiches gilt im Fall einer etwaigen Änderung der Gesetze und/oder sonstigen Vorschriften oder deren Auslegung durch die Gerichte und/oder Behörden, die im Hinblick auf die aktuellen Vertrags- oder Anlagebedingungen zu einer Qualifikation der Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs führen könnten.

Es ist folglich möglich, dass die Emittentin von dem Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) erfasst sein wird. Sofern der Anwendungsbereich des KAGB eröffnet ist, muss die Emittentin dessen Anforderungen erfüllen. Insbesondere muss die Verwaltung der Emittentin von einer zugelassenen Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen bzw. die Emittentin muss selbst als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Dies würde zusätzliche Kosten verursachen. Es besteht zudem das Risiko, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden wird, die die Verwaltung der Emittentin übernimmt, und dass die Emittentin selbst auch keine entsprechende Zulassung erhält. Weiterhin müsste für die Emittentin eine Verwahrstelle beauftragt werden, was ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen würde. Die Verwahrstellentätigkeit im Sinne des KAGB wird außerdem nur von einer beschränkten Zahl von Anbietern angeboten, sodass möglicherweise keine Verwahrstelle für die Emittentin gefunden werden kann. Es kann aus diesen Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen sein könnte. Das KAGB enthält außerdem auch Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung und zum Vertrieb von Investmentvermögen. Insoweit besteht das Risiko, dass das Geschäftskonzept der Emittentin geändert werden muss oder andere strukturelle Anpassungen der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse der Emittentin, der Vermögensanlage und/oder dieses Verkaufsprospekts erfolgen müssen, um den Vorgaben des KAGB zu entsprechen. So dürfte die Emittentin unter anderem gem. § 262 KAGB nur nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren. Es ist möglich, dass die geplanten Investitionen der Emittentin nicht als dem Grundsatz der Risikomischung folgend angesehen würden. Ferner könnte die maximale Fremdkapitalaufnahme nach KAGB von 60 % der Vermögenswerte nicht eingehalten sein, insbesondere wenn die angebotenen Namensschuldverschreibungen selbst als Fremdkapital in diesem Sinne qualifizieren sollten. Es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist, dass dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, und dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen ist.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die angebotenen Namensschuldverschreibungen unter den vorgenannten Umständen selbst als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs qualifizieren. In diesem Fall wäre das Konzept der Namensschuldverschreibung nicht mehr zulässig und es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist. Das wäre mit erheblichen Kosten verbunden und könnte letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung führen.

Dies alles kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin und negativ auf ihre Fähigkeiten auswirken, ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern insbesondere auf Zins- und Rückzahlung nachzukommen. Dies kann bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

3.9 RISIKEN AUS EINER FREMDFINANZIERUNG DER VERMÖGENSANLAGE

Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage des Anlegers wird ausdrücklich abgeraten. Sollte ein Anleger für seine Vermögensanlage dennoch ganz oder teilweise fremdfinanzieren (beispielsweise durch Aufnahme eines persönlichen Bankdarlehens), so erhöhen sich hierdurch die ihn betreffenden Risiken. Zins- und Tilgungsleistungen für die persönliche Fremdfinanzierung sind über deren gesamte Laufzeit vom Anleger zu erbringen, und zwar auch dann, wenn die geplanten Auszahlungen der Emittentin nur teilweise, nur verzögert oder gar nicht erfolgen. Es besteht mithin das Risiko, dass der Anleger die Zinsen für die persönliche Fremdfinanzierung und deren Rückzahlung über die gesamte Laufzeit teilweise oder vollständig aus eigenen Mitteln zurückführen muss. Die persönliche Fremdfinanzierung ist auch im Fall eines Totalverlustes der Vermögensanlage nebst Agio weiter zu bedienen. Eine persönliche Fremdfinanzierung erhöht das Risiko, dass für einen Anleger ein Verlust entsteht oder erhöht wird. Bei vorzeitiger Ablösung einer persönlichen Fremdfinanzierung kann sich das Ergebnis eines Anlegers durch etwa zu leistende Vorfälligkeitsentschädigungen verschlechtern. Sofern der Anleger nicht mehr in der Lage ist, seine persönlichen Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringen, kann dies zur Kündigung und Fälligestellung der entsprechenden Fremdfinanzierung und zur Verwertung der Namensschuldverschreibungen mit einem erheblichen Wertverlust führen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass der Finanzierungsgeber auch die Verwertung des übrigen persönlichen Vermögens des Anlegers anstrebt. Neben dem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio besteht dann zusätzlich das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Weitere als die in diesem Kapitel aufgeführten wesentlichen und tatsächlichen Risiken bestehen nach Kenntnis der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für das vorliegende Angebot nicht.

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

4.1 GESAMTNETTOEMISSIONSERLÖS

Die Emittentin beabsichtigt, mit diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung einen Emissionserlös (vor Emissionskosten) von insgesamt bis zu EUR 35.000.000,00 zzgl. Agio in Höhe von 3,5 % zu erzielen. Unter der Annahme der erfolgreichen Platzierung des Angebots in Höhe von EUR 35.000.000,00 zzgl. Agio in Höhe von 3,5 % betragen die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich EUR 4.120.000,00 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Kosten wird die Emittentin aus dem Emissionserlös zzgl. Agio begleichen. Auf dieser Grundlage werden der Emittentin insgesamt ein Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von voraussichtlich EUR 32.130.000 zufließen.

4.2 ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGE

Die Emittentin plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.

Soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich anderweitig dargestellt, werden im Folgenden die geplanten Beteiligungen und Finanzierungen der Emittentin jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien – unabhängig von der konkreten vertraglichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung – zusammenfassend als die „**Immobilienprojekte**“ genannt sowie die geplanten Investitionen der Emittentin in die Immobilienprojekte – unabhängig davon, ob dies unmittelbar durch die Emittentin oder mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften erfolgt – die „**Investitionen in Immobilienprojekte**“. Die Emittentin hat sich in den Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung von Investitionskriterien verpflichtet (siehe Abschnitt 4.4). Die Investitionen in Immobilienprojekte

sollen plangemäß als Beteiligung an immobilienhaltenden Gesellschaften und/oder als Finanzierung von immobilienhaltenden Gesellschaften erfolgen. Projektentwicklungen werden im regelmäßig in gesonderten Projektentwicklungsgesellschaften umgesetzt. Die Investition in so eine Gesellschaft erfolgt üblicher Weise in der Art, dass eine Minderheitsbeteiligung erworben wird. Das vermittelt entsprechende Gesellschafterrechte. Der Finanzierungsbedarf der Projektentwicklungsgesellschaft wird anteilig über Gesellschafterdarlehen gedeckt. Diese Darlehen sind regelmäßig nachrangig und werden z. B. durch nachrangige Grundschulden oder Patronatserklärungen des initiiierenden Projektentwicklers besichert. Darüber hinaus besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Die Emittentin strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte an.

Die Anlagestrategie ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien.

Das Anlageziel ist es, über die Investitionen in Immobilienprojekte Erträge zu generieren, die – einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel – für die Bedienung der variablen Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante Investition in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen und von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien, sowohl unmittelbar als auch mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin können nur von der Gesellschafterversammlung der Emittentin, also zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die One Group GmbH, beschlossen werden. Das stellt eine Änderung des Gesellschaftsvertrages dar. Dafür ist eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der in der Abstimmung abgegebenen Stimmen erforderlich.

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

- a. die ordnungsgemäße (d.h. form- und fristgerechte) Ladung sämtlicher Gesellschafter zur Gesellschafterversammlung oder der Verzicht sämtlicher Gesellschafter auf die Einhal-

- tung der Vorschriften über ihre ordnungsgemäße Ladung, und
- b. die ordnungsgemäße Durchführung der Gesellschafterversammlung einschließlich der ordnungsgemäßen Abstimmung über den Beschlussgegenstand der Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik mit Erreichen des vorgeschriebenen Mehrheitserfordernisses.

4.3 ANLAGEOBJEKTE DER EMITTENTIN

Die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin sind die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant. Da die Anlageobjekte 1. Ordnung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden (sog. „**Blindpool**“, vgl. hierzu auch Seite 22 f. im Abschnitt 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“).

Die Anlageobjekte 2. Ordnung sind die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin. Die Anlageobjekte 2. Ordnung müssen die Investitionskriterien (siehe Abschnitt 4.4) erfüllen. Da die Anlageobjekte 2. Ordnung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden.

Im Folgenden werden die Anlageobjekte 1. Ordnung und die Anlageobjekte 2. Ordnung gemeinsam auch als „**die Anlageobjekte**“ bezeichnet.

Die Nettoeinnahmen der Emittentin aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen werden ausschließlich für die Vergabe von Finanzierungen im Bereich der Projektentwicklungen, von Zwischenfinanzierungen von Immobilien, für die Beteiligung an immobilienhaltenden Gesellschaften und/oder für die Finanzierung von immobilienhaltenden Gesellschaften sowie für die Anlage als Liquiditätsreserve verwendet (vgl. Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose) Seite 11).

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es wurde daher noch nicht in die Anlageobjekte investiert (Realisierungsgrad). Der Realisierungsgrad beträgt daher 0 %.

Neben den Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen ist für die Durchführung der Investition in Immobilienprojekte (Anlageobjekte) prognosegemäß Fremdkapital erforderlich. Im Rahmen der Finanzierung der Immobilienprojekte, also der Anlageobjekte 2. oder späterer Ordnung der Emittentin, können ggf. Fremdfinanzierungen insbesondere bei

Banken aufgenommen werden. Daher sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik allein nicht ausreichend.

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen. Die angestrebte Fremdkapitalquote gemäß Finanzierungsplan (Seite 11) beträgt damit unter Berücksichtigung der angebotenen Namensschuldverschreibungen 99,93 %. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht verwendet.

Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist im Rahmen dieser Vermögensanlage nicht vorgesehen.

Für weiterführende Informationen siehe Abschnitt 6.6.2 „Weitere Angaben über die Anlageobjekte der Emittentin“.

4.4 INVESTITIONSKRITERIEN

Die Emittentin hat sich gemäß § 1 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung der folgenden Investitionskriterien verpflichtet, die für die Investition in die Anlageobjekte 1. und 2. Ordnung insgesamt gelten:

1. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll grundsätzlich im Bereich der Wohnimmobilien (inkl. Serviced-Apartments bzw. Boardinghäuser, Ateliers etc.) liegen und sich auf Neubau- und Revitalisierungsvorhaben verteilen.
2. Investitionen in Immobilienprojekte sollen nur in den sieben definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erfolgen, sowie in wirtschaftlich attraktiven Großstädten (ab 100.000 Einwohnern).
3. Für alle Immobilienprojekte liegt vor der Investition eine Wirtschaftlichkeitsprüfung („Due Diligence“) vor.
4. Es wird eine angemessene Risikostreuung/Diversifikation der Investitionen auf mindestens drei Immobilienprojekte angestrebt. Der Fokus der Investitionsvolumen pro Immobilienprojekt liegt zwischen EUR 3 Mio. und EUR 15 Mio.
5. Investitionen in Investmentvermögen (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch sind nicht zulässig.

Diese Investitionskriterien gelten für alle Investitionen in Immobilienprojekte undabhängig davon, ob es sich um Immobilienprojekte aus der ISARIA-Gruppe oder um Immobilienprojekte von anderen Projektentwicklern handelt. Weitere Kriterien zur

Entscheidung, ob in Immobilienprojekte der ISARIA-Gruppe oder in Immobilienprojekte von anderen Projektentwicklern investiert wird, gibt es nicht.

4.5 BESCHREIBUNG DES MITTELBAREN ZIELMARKTES

Im Folgenden ist der maßgeblich relevante Markt der Immobilienprojektentwicklung in Deutschland und dessen Entwicklung im Überblick beschrieben.

4.5.1 Der deutsche Wohnungsmarkt

In Städten wie Berlin, München oder Hamburg bleibt Wohnraum Mangelware. Die hohe Nachfrage und das geringe Angebot führen zu einem Anstieg der Preise. Ursächlich für die starke Wohnraumnachfrage ist u.a. die Tendenz zur Urbanisierung. Es sind Faktoren wie ein größeres Arbeitsplatzangebot, ein höheres Einkommenspotential und eine bessere Infrastruktur, die Hamburg, München und Co. gegenüber ländlichen Regionen so attraktiv machen.

Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln leben bis ins Jahr 2030 19 % aller Bundesbürger in den 14 deutschen Großstädten mit mindestens einer halben Million Einwohner. Bisher sind es 16 %. In Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Frankfurt sowie in der Metropolregion KölnBonn-Düsseldorf steigen die Einwohnerzahlen im Schnitt um mehr als zwei Millionen. Einschließlich des Ruhrgebiets leben dann gut 30 % der Bevölkerung in großstädtischen Verdichtungsräumen. Von allen deutschen Großstädten wird München am stärksten wachsen. Bis 2030 wird sich in der bayrischen Landeshauptstadt und dem direkten Umland die Einwohnerzahl um 24 % auf 3,25 Millionen erhöhen. Berlin folgt mit einem Wachstum von rund 15 %. Städte wie Frankfurt oder die Elbmetropole Hamburg legen bei den Einwohnerzahlen bis ins Jahr 2030 gut zehn Prozent zu. (Prognose - Quelle: „Zurück in die Stadt“, IW Köln, 2014, www.iwkoeln.de)

Verstärkt wird diese Nachfrage zusätzlich durch veränderte Haushaltsstrukturen: Immer mehr Menschen leben alleine. Laut Statistischem Bundesamt wird der Anteil der Single-Haushalte bis 2030 auf 43 % steigen. In München oder Hamburg beträgt der Anteil an allein lebenden Menschen schon jetzt über 50 %. Die Folge dieser sogenannten Singularisierung ist eine weiter zunehmende Wohnflächennachfrage. (Quellen: Statistisches Bundesamt aus www.bpb.de, 24.10.2012; bulwiengesa AG, 2015)

Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, müssten allein in Berlin jährlich rund 17.000 neue Wohnungen gebaut werden. In München wären es jährlich etwa 21.000 und in Hamburg um die 11.000 neue Wohneinheiten. Die

Bautätigkeit ist in jüngster Vergangenheit zwar gestiegen, hinkt dem tatsächlichen und prognostizierten Bedarf jedoch deutlich hinterher. So fehlen in München bis 2030 jedes Jahr zusätzlich 9.300 neue Wohnungen, in Berlin jährlich weitere 10.200 neue Wohneinheiten. Die bestehende Angebotslücke wird sich voraussichtlich weiter vergrößern. (Quelle: Wohnen in Deutschland 2045. Wie entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den nächsten 30 Jahren; Allianz & prognos, 2016)

Vergleicht man den Bedarf mit den fertiggestellten Wohneinheiten erklärt sich die Angebotslücke und das vergleichsweise hohe Preisniveau in den Städten. Nichtsdestotrotz ist Wohnraum weiterhin erschwinglich. Zu diesem Ergebnis kommt der ivd-Erschwinglichkeitsindex, der Auskunft darüber gibt, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Faktoren wie Immobilienpreise, das durchschnittliche Einkommen sowie das Zinsniveau spielen hierbei eine Rolle. Insgesamt führt die vorhandene Kaufkraft zusammen mit der hohen Nachfrage dazu, dass neue Wohneinheiten in Städten wie München oder Hamburg in der Regel vor Fertigstellung verkauft werden. Diese Marktsituation stellt für Wohnungsbauprojektentwickler einen attraktiven Markt dar. (Quelle: Regional Property Market Information System (RIWIS))

Laut bulwiengesa, einem der führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche, wuchs der Projektumfang im Wohnsegment im Jahr 2016 erneut um 1,1 auf 17,1 Millionen Quadratmeter.

Und die Dominanz im Wohnsegment wird zusätzlich politisch begünstigt. Die bestehende Wohnungsknappheit ist ursächlich. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum in fast allen deutschen Großstädten auf der politischen Agenda. Ein Ende des Booms ist laut bulwiengesa vorerst nicht erkennbar.

Nirgendwo sonst wird so viel gebaut wie in München. In der bayrischen Landeshauptstadt ist das Projektvolumen im vergangenen Jahr um 400.000 auf 4,46 Millionen Quadratmeter gestiegen. Ausschlaggebend ist auch hier der herrschende Nachfragedruck.

Neubauvorhaben oder Revitalisierungen sind grundsätzlich mit einem höheren Risiko (im Vergleich zu Bestandsimmobilien) und Aufwand verbunden und erfordern ein hohes Maß an Erfahrung und fachlichem Know-how. Auch der Zugang zum Markt und zu geeigneten Grundstücken sowie zu Projektpartnern, die für die Planung, Umsetzung, das Controlling und die spätere Veräußerung verantwortlich sind, muss sichergestellt sein. Voraussetzungen für die Initiierung eines erfolgreichen Neubauvorhabens

sind also Erfahrung, Know-how und die notwendigen finanziellen Mittel.

Die notwendigen Eigenmittel bei der Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben können meist nicht vollständig vom Entwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und aufgrund regulatorischer Anforderungen restriktiv bei der Kreditvergabe von Projektfinanzierungen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an haftendem Kernkapital vorhalten. Daraus ergibt sich eine Finanzierungslücke von vielen Neubauvorhaben, die seit Jahren von institutionellen Investoren geschlossen wird. So agieren im deutschen Markt rund 100 Institutionelle als Finanzierungsalternative für Projektentwickler. Die durchschnittlichen Renditen dieser Finanzierungsformen liegen zwischen 12 % p.a. und 16 % p.a. IRR. Auch in Zukunft wird von einem Wachstum des Marktes für alternative Finanzierungsformen ausgegangen. (Quelle: Flatow Mezzanine Report 2015)

Die ONE Group öffnet diesen Investitionsansatz für deutsche Privatanleger. Mit eingeworbenen Anlegergeldern stellt sie Immobilienprojekten Finanzierungslösungen zur Verfügung.

4.5.2 ISARIA Wohnbau AG

Die ISARIA Wohnbau AG wurde 1994 gegründet und zählt zu den etablierten großen Projektentwicklungsgesellschaften für Wohnungsbau in Deutschland. Das Unternehmen kann mit seinen rund 60 Mitarbeitern über 2.900 realisierte und verkaufte Wohneinheiten bei einem Umsatzvolumen von EUR 1 Mrd. vorweisen. Das Spektrum der realisierten Projekte reicht von Geschosswohnungen über Reihenhäuser bis hin zu Revitalisierung von Bestandsgebäuden.

Die ISARIA Wohnbau AG hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Grundstücke bzw. Revitalisierungsobjekte erworben. Die Investmentpipeline für zukünftige Wohnungsbauprojekte in München und in Hamburg umfasst ein Verkaufsvolumen von mehreren Jahresumsätzen. Mit den vorhandenen Projekten sowie durch einen weiteren gezielten Ausbau des Projektbestands soll der jährliche Konzernumsatz auf Fünfjahressicht auf rund € 300 Mio. p.a. gesteigert werden. (Quelle: Geschäftsbericht 2015)

Mit einer vollzogenen Kapitalerhöhung in Q3/2016 hat sich die Finanzierungsstruktur der ISARIA Wohnbau AG weiter verbessert. Die Mittel in Höhe von rund EUR 52 Mio. stärken die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft. Mit dieser Kapitalerhöhung soll u.a. das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe realisiert werden.

Die Geschäftstätigkeit der zum Konzern gehörenden ONE Group, Hamburg, umfasst im Wesentlichen die Emission von Vermögensanlagen und Investmentvermögen in Form geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) in Deutschland.

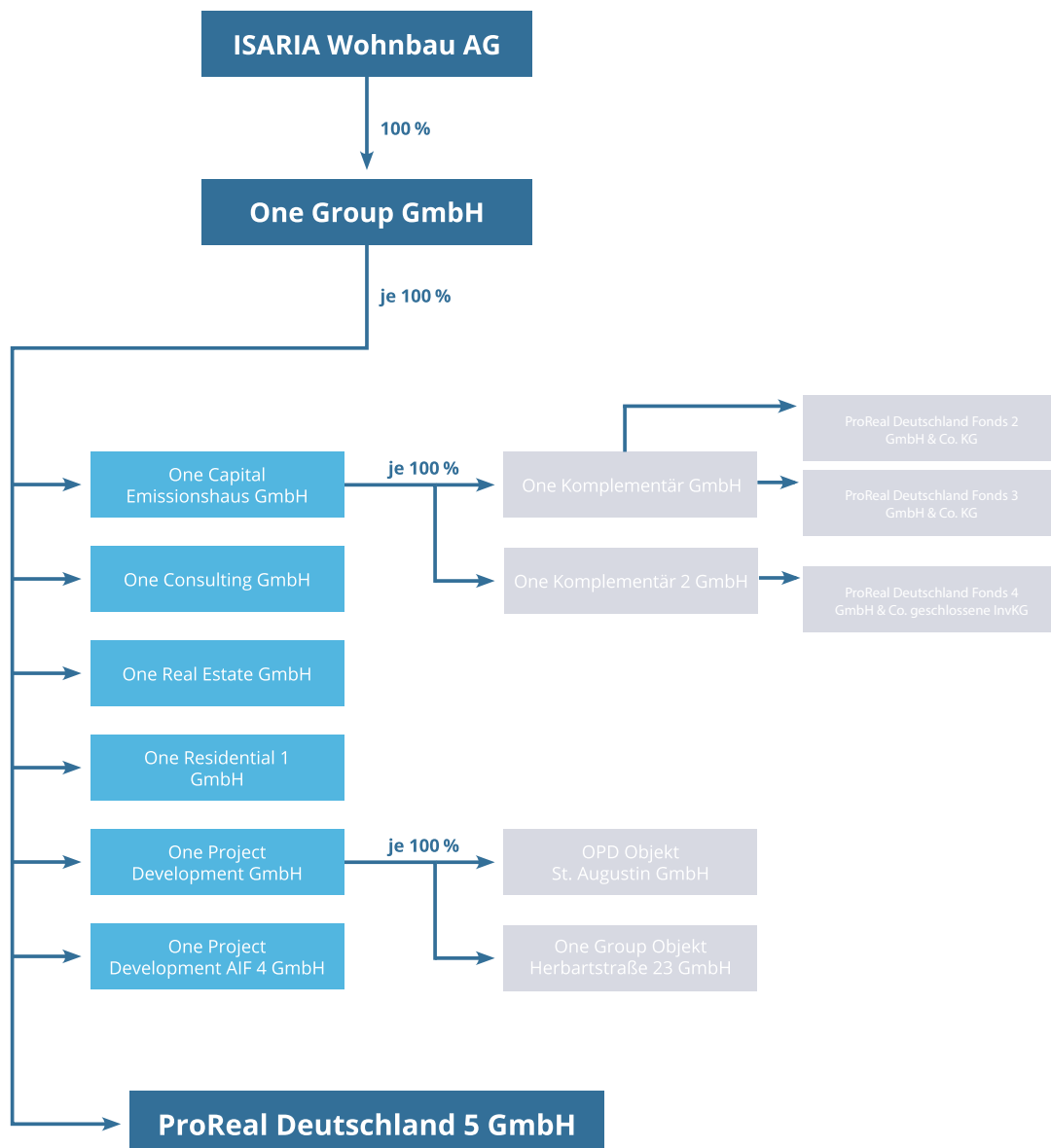
Im Konzern der ISARIA Wohnbau AG werden Interessenkonflikte von der Compliance-Richtlinie abgedeckt. Mehr Informationen unter: www.isaria.ag und www.onegroup.ag.

5. Beschreibung der Unternehmensgruppe/Leistungsbilanz

Die ONE Group ist ein etablierter Anbieter von Vermögensanlagen und Investmentvermögen in Form geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) in Deutschland. Das unabhängige Tochterunternehmen der ISARIA Wohnbau AG konzentriert sich auf Investitionen in Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Wohnimmobilien im Bereich von Neubau- und Revitalisierungsvorhaben in deutschen Metropolregionen.

An der ProReal Deutschland-Serie haben sich seit 2013 mehr als 6.000 Anleger mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen von rd. EUR 160 Mio. beteiligt. Die Angebote der ONE Group richten sowohl an private als auch an institutionelle Anleger und schaffen in den begehrten Ballungszentren Deutschlands neuen Wohnraum.

Alle bisherigen Anlageprodukte laufen plangemäß.



6. Rechtliche Grundlagen

Die Emittentin ProReal Deutschland 5 GmbH (weitere Einzelheiten zur Emittentin siehe insbesondere Abschnitt 6.6) bietet Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung an (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**“). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieses Prospekts, der in diesem Prospekt abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien und der diesem Prospekt anliegenden Zeichnungserklärung einschließlich der Widerrufsbelehrung.

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

Das Angebot findet nur in Deutschland statt. Dieser Verkaufsprospekt ist nur in deutscher Sprache abgefasst (§ 2 Absatz 1 Satz 5 Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV)).

6.1 ART, ANZAHL UND GESAMTBETRAG DER ANGEBOTENEN VERMÖGENSANLAGE, ERWERBSPREIS

Mit diesem Verkaufsprospekt werden den Anlegern Namensschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 angeboten. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500,00 teilbar sein.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 35.000.000,00. Es können maximal 3.500 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung (§ 12 der Schuldverschreibungsbedingungen).

Die Entscheidung über eine vorzeitige Beendigung des Angebots auch bei Nichterreichen des geplanten Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage oder über eine Erhöhung des zu platzierenden Emissionskapitals liegt im Ermessen der Emittentin. Die Emittentin ist nicht zur Annahme von Erwerbsangeboten der Anleger verpflichtet. Die Emittentin behält sich vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.

Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Emittentin frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Das Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Namensschuldverschreibungen (Kapitalvermittlung) dar.

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00. Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises zzgl. des Agios jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Deutschland 5 GmbH
Institut:	Hamburger Sparkasse
IBAN:	DE40 2005 05501002 2596 69
BIC:	HASPDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name, Vorname, Stichwort „PRD5“

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

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 500 teilbar ist. Die Entscheidung liegt im eigenen Ermessen der Geschäftsführung der Emittentin. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Es können nur volljährige natürliche Personen Namensschuldverschreibungen erwerben. Mit Zustimmung der Emittentin können auch Personenhandelsgesellschaften, rechtsfähige Stiftungen und Körperschaften Namensschuldverschreibungen erwerben. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch Ehepaare sowie sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist ausgeschlossen. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

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

6.2 HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DER ANLEGER

Jeder Anleger hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- das nachrangige, mit einem qualifizierten Rangrücktritt verbundene Recht auf erfolgsabhängige Verzinsung und auf Rückzahlung;
- das Recht zur Veräußerung oder Übertragung seiner Namensschuldverschreibungen oder zur sonstigen Verfügung darüber nach vorheriger Zustimmung der Emittentin;
- das 14-tägige Widerrufsrecht;
- das Recht zur außerordentlichen Kündigung;
- die Pflicht zur fristgerechten Zahlung des Erwerbspreises (mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio;
- die Pflicht zum Führen eines Girokontos bei einer inländischen Bank;
- die Pflicht zur Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr bei Erwerb der Namensschuldverschreibungen aufgrund Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft;
- die Pflicht zur Mitteilung von Daten und Datenänderungen für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen.
- Recht auf quotalen Gewinnbezug, wenn die Gesellschafterversammlung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben - insbesondere unter Beachtung des Kapitalerhaltungsgrundsatzes - die Ausschüttung von Gewinnen der Emittentin beschließt
- Recht auf den Liquidationserlös bei Auflösung der Emittentin (Liquidation).
- Bezugsrecht im Falle einer Kapitalerhöhung der Emittentin auf neue Geschäftsanteile.
- Teilnahme- und Stimmrechte im Rahmen der Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafterversammlung hat einen gesetzlich in § 46 GmbHG zugewiesenen Aufgabenkreis (z.B. die Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Ergebnisses) und ist als Organ weisungsbefugt gegenüber der Geschäftsführung der Emittentin.
- Kontrollrechte, Informations- und Auskunftsrechte gegenüber der Emittentin.
- Recht auf unverzügliche Auskunft über die Angelegenheiten der Emittentin.
- Recht auf Einsicht der Bücher und sonstigen Aufzeichnungen der Emittentin.
- Pflicht zur Leistung der auf ihren Geschäftsanteil entfallende Stammeinlage.
- Treuepflichten gegenüber der Emittentin, d.h. sie ist verpflichtet, sich stets loyal gegenüber der Emittentin zu verhalten, die gemeinsam vereinbarten Ziele und den Gesellschaftszweck zu fördern und jeglichen Schaden von der Emittentin abzuwenden.
- Pflicht im Rahmen des durch die Satzung erlaubten Wettbewerbs die Interessen der Emittentin da durch nicht zu verletzen.
- Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrags für den Fall, dass die Emittentin einen Insolvenztatbestand (Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit) verwirklichen sollte und zudem die Gesellschaft keinen Geschäftsführer oder Liquidator hat.

6.2.1 Abweichende Rechte und Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die One Group GmbH (weitere Einzelheiten zur Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung siehe insbesondere Abschnitt 6.6.3).

Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (vgl. Abschnitt 6.6.4) weichen vollständig von den vorgenannten Hauptmerkmalen der Anteile der Anleger ab, denn die Namensschuldverschreibungen gewähren den Anlegern Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten (vgl. nachfolgenden Abschnitt „Form und Status“). Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verfügt im Gegensatz zu den Anlegern über die folgenden wesentlichen Gesellschafterrechte:

6.2.2 Form und Status

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in den Schuldverschreibungsbedingungen bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte (insbesondere auf variable Verzinsung und Rückzahlung), die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmel-

zung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbrieftung ist ausgeschlossen.

6.2.3 Variable Verzinsung

Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten nachrangigen Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 7 der Schuldverschreibungsbedingungen ist für den Beginn der Zinsberechnung der Tag der Herabsetzung maßgeblich.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen: in der Zeichnungsphase eine Frühzeichnerverzinsung, anschließend eine laufende Verzinsung und mit Rückzahlung der Namensschuldverschreibung eine endfällige Verzinsung. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezählten Nennbetrag wie folgt variabel verzinst:

a. Ab Beginn der Zeichnungsphase (§ 1 Absatz 4 Schuldverschreibungsbedingungen) bis zum (einschließlich) 31.12.2017 erhält der Anleger eine variable Verzinsung (die „Frühzeichnerverzinsung“) wie folgt:

Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung ist jeweils

- der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
- vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
- vor Abzug der Steuern sowie
- zzgl. der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (8,20 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen).

Die Anleger erhalten hierdurch die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten vorab. Die Frühzeichnerverzinsung ist begrenzt auf maximal 3,00 % p.a. (zeitanteilig) des jeweils individuell investierten Kapitals des Anlegers. Sie wird nachträglich berechnet.

b. Im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung erhält der Anleger ab dem (einschließlich) 01.01.2018 bis zum Ende der

Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) eine jährliche variable Verzinsung (die „jährliche variable Verzinsung“) wie folgt:

Bemessungsgrundlage für die jährliche variable Verzinsung ist jeweils

- der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
- vor Abzug der jährlichen variablen Verzinsung selbst und
- vor Abzug der Steuern sowie
- abzüglich 20 % (ein Fünftel) der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (vgl. Buchstabe a.) zwecks anteiliger jährlicher Verteilung, so dass diese Initialkosten über drei Jahre bis zum Ende der Grundlaufzeit (§ 4 Absatz 1) zu insgesamt 60 % bzw. über bis zu fünf Jahre bis zum maximalen Laufzeitende (§ 4 Absatz 1 und 2) zu insgesamt 100 % angerechnet werden.

Die jährliche variable Verzinsung beträgt 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird jährlich nachträglich berechnet.

c. Zusätzlich zur jährlichen variablen Verzinsung erhält der Anleger nach Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) außerdem eine einmalige, endfällige variable Verzinsung (die „endfällige variable Verzinsung“) wie folgt:

Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist

- der gesamte, von Beginn der Verzinsung (§ 3 Absatz 1 Schuldverschreibungsbedingungen) bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz,
- ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern.

Die endfällige variable Verzinsung beträgt 25,00 % der Bemessungsgrundlage. Sie wird einmalig nachträglich nach Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) berechnet.

Die Frühzeichnerverzinsung, die jährliche variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung werden im Folgenden gemeinsam auch die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“ genannt.

An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Negative Zinsen werden nicht berechnet, d.h. die Verzinsung beträgt immer mindestens Null. Das bedeutet insbesondere auch, dass im Fall einer etwaigen negativen Bemessungsgrundlage bei der Berechnung der jeweiligen Zinsen kein Anspruch der Emittentin gegen die Anleger auf Rückzahlung von für Vorjahre erhaltenen Zinsen besteht.

Die Emittentin hat ihren Jahresabschluss jeweils bis zum 15. Juni des Folgejahres unter Betrachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften aufzustellen.

Der Zinsanspruch auf die Frühzeichnerverzinsung (§ 3 Absatz 2.a. Schuldverschreibungsbedingungen) entsteht zum Ende des Geschäftsjahres 2017 (die „**Berechnungsperiode**“) und ist plangemäß im April, spätestens am 30.06.2018 fällig und zahlbar (der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

Der Zinsanspruch auf die jährliche variable Verzinsung (§ 3 Absatz 2. b. Schuldverschreibungsbedingungen) entsteht zum Ende eines jeden Geschäftsjahres (jeweils die „**Berechnungsperiode**“), erstmalig zum Ende des Geschäftsjahres 2018, und ist plangemäß im April, spätestens am 30. Juni des Folgejahres fällig und zahlbar (jeweils der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 4 Absatz 2 Schuldverschreibungsbedingungen erfolgt die letzte Zinszahlung spätestens sechs Monate nach Laufzeitende, wenn die verlängerte Laufzeit nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet.

Der Zinsanspruch auf die endfällige variable Verzinsung (§ 3 Absatz 2. c. Schuldverschreibungsbedingungen) entsteht zum Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) und ist zusammen mit der letzten jährlichen variablen Verzinsung fällig und zahlbar, d.h. spätestens am 30.06.2021 bzw. im Fall der Verlängerung der Laufzeit grundsätzlich spätestens sechs Monate nach Laufzeitende (der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

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

Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der

Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgejahres entsprechend („**Nachzahlungspflicht**“). Für diese nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu zehn Jahre nach Laufzeitende (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen).

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

6.2.4 Laufzeit und Rückzahlung

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 31.12.2020 befristet (die „**Grundlaufzeit**“). Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindetsens EUR 10.000,00) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit endet vorbehaltlich der Verlängerung mit Ablauf des 31.12.2020, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 1 Schuldverschreibungsbedingungen) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 2 Jahre durch Mitteilung gemäß § 11 Schuldverschreibungsbedingungen zu verlängern. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate (§ 4 Absatz 1 Nr. 14 VermVerkProspV i.V.m. § 5a VermAnlG).

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

Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens sechs Monate nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 1 Schuldverschreibungsbedingungen) unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2 Schuldverschreibungsbedingungen (der „**Rückzahlungstag**“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Rückzahlung unterliegt dem qualifizierten Rangrücktritt.

Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag.

Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Einzelheiten zur Kündigung der Namensschuldverschreibungen sind im Abschnitt 6.8 dargestellt.

6.2.5 Keine Nachschusspflicht

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

6.2.6 Zahlungsvorbehalt und Qualifizierter Rangrücktritt

Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen (§ 3 Schuldverschreibungsbedingungen) und auf Rückzahlung (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen), sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin.

Die Geltendmachung der Ansprüche, insb. auf Zinsen und Rückzahlung, ist solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde.

Zahlungen der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem - freien - Vermögen in der Lage ist.

Die nachrangigen Ansprüche dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung,

aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren.

Auf die Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) wird nicht verzichtet. Das bedeutet, dass solche Ansprüche nicht verfallen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Zahlung zu einem gewissen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

Hinsichtlich der möglichen Risiken aus dem Zahlungsvorbehalt und Qualifiziertem Rangrücktritt wird verwiesen auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.5.7 auf Seite 27.

Ferner wird auf die Regelungen zur Nachzahlungspflicht der Emittentin in § 3 Absatz 10 bzw. § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen.

6.2.7 Anlegerregister, Gebühren

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

Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (insbesondere Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke der Namensschuldverschreibungen ein Girokonto bei einer inländischen Bank zu führen, das auf die gesetzliche Währung der Bundesrepublik Deutschland lautet. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insbesondere Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.

Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerre-

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

6.2.8 Mitteilungen

Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorge-schrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.onegroup.ag) und/oder per E-Mail. Jede Mit-teilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugeworfen.

Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin gelei-tet werden.

6.2.9 Belastung, Übertragbarkeit und Einschränkung der Han-delbarkeit der Namensschuldverschreibungen

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

Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldver-schreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden. Namen-schuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d. h. die Übertragung einzelner Rechte aus den Namen-schuldverschreibungen ist nicht möglich, insbesondere können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus den Namensschuldverschreibungen nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche.

Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist nur innerhalb der Grenzen des § 1 Absatz 3 der Schuldverschrei-bungsbedingungen zulässig; d.h. unter Berücksichtigung einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000 und einer Teilbarkeit von darüberhinausgehenden Beträgen durch EUR 500 ohne Rest.

Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vor-stehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emitten-tin die Umschreibung im Anlegerregister.

Es existiert weder ein Zweitmarkt für die angebotene Vermö-gensanlage, noch ist die Einrichtung eines solchen Zweitmarktes beabsichtigt. Die Namensschuldverschreibungen sind auch nicht an einer Börse notiert. Die Handelbarkeit der Namensschuldver-schreibungen ist deshalb und infolge des beschriebenen Zustim-mungserfordernisses durch die Emittentin, die beschriebene ein-zuhaltende Mindestzeichnungssumme und Stückelung und durch die Begrenzung des zum Erwerb berechtigten Personenkreises eingeschränkt (vgl. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Ri-siken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.5.3 auf Seite 26. Eine Rückgabe von Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich.

6.2.10 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen

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

6.3 ZAHLSTELLE, ZEICHNUNGSSTELLE UND ZEICHNUNGSFRIST

Zahlstelle i.S.d. § 4 Satz 1 Nr. 4 VermVerkProspV, die den Ver-kaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe bereithält und die bestim-mungsgemäß Zahlungen an die Anleger ausführt, ist die Emit-tentin ProReal Deutschland 5 GmbH (Geschäftsanschrift: Bern-hard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Weiterhin kann dieser Verkaufsprospekt im Internet unter www.onegroup.ag herunter-geladen werden.

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

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen

oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die Emittentin ProReal Deutschland 5 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Der Verkaufsprospekt muss mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht werden (§ 9 Absatz 1 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)). Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von 12 Monaten nach Billigung durch die BaFin gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz.

Die Emittentin kann das Angebot der Namensschuldverschreibungen durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite ihrer Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen und damit nach eigenem Ermessen der Geschäftsführung vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden, insbesondere im Fall des Erreichens des geplanten Emissionsvolumens i.H.v. EUR 35.000.000,00. Andere Möglichkeiten, die für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögensanlagen vorgesehene Frist vorzeitig zu schließen, bestehen nicht.

6.4 ZAHLUNG VON STEUERN UND HINTERLEGUNG

Die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter übernehmen die Zahlung von Steuern wie folgt: Soweit die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter zur Abführung von Abzug- oder Ertragsteuern von Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der Einbehalt der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags und ggf. Kirchensteuer gesetzlich vorgeschrieben. Darüber hinaus übernehmen die Emittentin oder eine andere Person nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger. Die Anleger tragen sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen entfallenden persönlichen Steuern selbst.

Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Hamburg Beträge der Forderungen aus den Namensschuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anlegern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem jeweiligen Fälligkeitstag (Zinszahlungstag oder Rückzahlungstag) beansprucht worden sind, auch wenn die Anleger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Wenn und soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin.

6.5 AUFSTOCKUNG, ANKAUF, WEITERES FREMDKAPITAL

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit weitere Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben, und sie ggf. mit diesen Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu höchstens EUR 75.000.000,00 zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen besteht nicht. Ein solches Bezugsrecht ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

Die Emittentin ist ferner berechtigt, Namensschuldverschreibungen am Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu erwerben. Mit Erwerb der Namensschuldverschreibungen durch die Emittentin erlöschen diese und der Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen verringert sich entsprechend.

Über das Vorstehende hinaus darf die Emittentin kein weiteres Fremdkapital aufzunehmen, es sei denn, es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen.

6.6 ANGABEN ZUR EMITTENTIN

Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage ist die ProReal Deutschland 5 GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg. Die Emittentin ist am 27.10.2016 gegründet worden. Die Laufzeit der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie begann mit ihrer Gründung.

Die Emittentin unterliegt deutschem Recht; die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist daher die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Die Emittentin ist eine Gesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Sie ist am 11.11.2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 143764 eingetragen worden.

Das Stammkapital der Emittentin besteht aus einem Geschäftsanteil der One Group GmbH. Es beträgt EUR 25.000 und ist vollständig eingezahlt.

Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finan-

zierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.

Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ist in Kapitel 10 vollständig wiedergegeben (im Folgenden der „Gesellschaftsvertrag“). Der Gesellschaftsvertrag weicht hinsichtlich der Verfügungsmöglichkeit der Gesellschafter über ihre Geschäftsanteile (Zustimmungserfordernis in § 4 Gesellschaftsvertrag) sowie hinsichtlich der Befreiung der Gesellschafter von gesellschaftsvertraglichen Wettbewerbsbeschränkungen (§ 7 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag) von den gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung ab. Darüber hinaus weicht der Gesellschaftsvertrag der Emittentin nicht von den gesetzlichen Regelungen ab.

Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein Konzernunternehmen der ISARIA Wohnbau AG, München (weitere Informationen in Abschnitt 4.5.2 „ISARIA Wohnbau AG“, Abschnitt 5. „Beschreibung der Unternehmensgruppe/Leistungsbilanz“).

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

Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen (§ 4 Satz 1 Nr. 1a VermVerkProspV).

In Bezug auf die Emittentin sind bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 VermAnlG ausgegeben worden (§ 6 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV).

Die Emittentin ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien (§ 6 Satz 2 und Satz 3 VermVerkProspV).

6.6.1 Angaben über die Geschäftstätigkeit der Emittentin

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die Investition in Immobilienprojekte (siehe insb. Abschnitt 2.2 „Gegenstand der

Vermögensanlage/wirtschaftliches Konzept“). Darüber hinaus existieren keine weiteren wichtigen Tätigkeitsbereiche der Emittentin.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 14.11.2016 einen Vertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 14.11.2016 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen. Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 14.11.2016 einen Dienstleistungsvertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung geschlossen. Die Emittentin hat mit der HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH am 14.11.2016 einen Vertrag über die Anlegerverwaltung abgeschlossen. Die wesentlichen Inhalte der vorgenannten Verträge sind in Abschnitt 8. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ beschrieben. Ohne die auf Basis der vorgenannten Verträge bezogenen Dienstleistungen würde die Emittentin nicht über die erforderlichen finanziellen, organisatorischen, personellen und fachlichen Ressourcen verfügen, um ihre Geschäftstätigkeit in der geplanten Weise durchzuführen. Die genannten Verträge sind daher für den Aufbau des künftigen Geschäfts der Emittentin derart wesentlich, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von diesen Verträgen abhängig ist (§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV). Darüber hinaus ist die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können (§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV). Es bestehen keine laufenden Investitionen (§ 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV). Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden (§ 8 Absatz 2 VermVerkProspV).

6.6.2 Finanzzahlen der Emittentin gemäß § 15 VermVerkProspV (Prognose)

Die Emittentin ist vor weniger als 18 Monaten gegründet worden und hat weder Jahresabschluss noch Lagebericht nach § 24 VermAnlG erstellt. Die Emittentin hat daher im Prospekt eine Eröffnungsbilanz sowie eine Zwischenübersicht erstellt. Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das laufende Geschäftsjahr sowie die folgenden Geschäftsjahre sowie die Planzahlen sind nachfolgend dargestellt.

Eröffnungsbilanz 27.10.2016

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR		EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlage	25.000,00	I. gezeichnetes Kapital	25.000,00
	<u>25.000,00</u>		<u>25.000,00</u>

Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz der Emittentin

Die Eröffnungsbilanz zum 27.10.2016 zeigt das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 25.000,00 welches noch nicht auf dem Bankkonto der Emittentin eingezahlt wurde.

Zwischenübersicht (Gewinn- und Verlustrechnung) für den Zeitraum vom 01.01.2017 - 07.03.2017

	EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
a) verschiedene betriebliche Kosten	333,43-
2. Ergebnis nach Steuern	333,43-
3. Jahresfehlbetrag	<u>333,43-</u>

Erläuterungen zur Zwischenübersicht der Emittentin

Bis zum Stichtag der Zwischenbilanz sind die Aufwendungen für den Notar und die Eintragung der Emittentin im Handelsregister (Gründungskosten) entstanden. Weitere Geschäftsvorfälle haben für den Zeitraum seit der Aufstellung der Eröffnungsbilanz nicht stattgefunden.

Zwischenbilanz zum 07.03.2017

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR		EUR
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	19.970,84	I. gezeichnetes Kapital	25.000,00
		II. Verlustvortrag	9.764,55-
		III. Jahresfehlbetrag	333,43-
		B. Rückstellungen	
		1. sonstige Rückstellungen	5.068,82
	<u>19.970,84</u>		<u>19.970,84</u>

Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage (Prognose)	EUR 31.12.2017	EUR 31.12.2018	EUR 31.12.2019	EUR 31.12.2020	EUR 30.06.2021
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
Finanzanlagen	29.396.000	32.130.000	32.130.000	32.130.000	0
B. Umlaufvermögen					
Guthaben bei Kreditinstituten	3.297.125	3.170.999	4.219.541	4.995.000	25.000
	32.693.125	35.300.999	36.349.541	37.125.000	25.000
PASSIVA					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Bilanzgewinn	-2.888.125	-1.824.001	-775.459	0	0
B. Nachrangige Namensschuldverschreibungen	35.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	0
C. Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Namensschuldverschreibungen (Zinsen)	556.250	2.100.00	2.100.00	2.100.00	0
	32.693.125	35.300.999	36.359.451	37.125.000	25.000

Finanzlage (Prognose)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 30.06.2021
1. Einnahmen aus Beteiligungen und Finanzierungs- verträgen	1.835.746	4.106.345	4.106.345	4.106.345	0
2. Laufende Verwaltungskosten	-1.279.496	-894.950	-912.845	-931.106	0
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-47.271	-44.954	-299.779	0
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	556.250	3.164.124	3.148.542	2.875.460	0
4. Ausgabe und Rückzahlung von Darlehen und Beteiligungen	-29.396.000	-2.734.000	0	0	32.130.000
5. Vermögensanlagenabhängige Kosten	-4.095.000	0	0	0	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-33.491.000	-2.734.000	0	0	32.130.000
6. Einzahlung aus und Rückzahlungen von Namensschuldverschreibungen	35.000.000	0	0	0	-35.000.000
7. Einzahlung des Agios	1.225.000	0	0	0	0
8. Einzahlungen gezeichnetes Kapital	0	0	0	0	0
9. Zinsen auf Namensschuldverschreibungen	0	-556.250	-2.100.000	-2.100.000	-2.100.000
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	36.225.000	-556.250	-2.100.000	-2.100.000	-37.100.000
Cash-Flow	3.290.250	-126.126	1.048.542	775.460	-4.970.000
Liquide Mittel zum 01.01.	6.875	3.297.125	3.170.999	4.219.541	4.995.000
Liquide Mittel zum 31.12. / 30.06	3.297.125	3.170.999	4.219.541	4.995.000	25.000

Ertragslage (Prognose)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 30.06.2021
1. sonstige betriebliche Erträge	1.225.000	0	0	0	0
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.374.496	-894.950	-912.849	-931.106	0
3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens oder aus Beteiligungen	1.835.746	4.106.345	4.106.345	4.106.345	0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-556.250	-2.100.000	-2.100.000	-2.100.000	0
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-47.271	-44.954	-299.779	0
6. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.870.000	1.064.124	1.048.542	775.460	0

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Prognose)

Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Prognose) beruht auf den Annahmen der Prognoserechnung. Die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterstellt, dass planmäßig Einzahlungen von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000,00 zzgl. Agio erfolgen. Für die Investitionen in Immobilienprojekte steht der Nettoemissionserlös (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin“, Seite 11) zur Verfügung. Somit werden planmäßig in der Investitionsphase sukzessive Investitionen in Höhe von EUR 32.130.000,00 getätigt. Die weiteren wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge sind den Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf den Seiten 18 und 19 zu entnehmen.

Planzahlen der Emittentin (Prognose)

	EUR 2017	EUR 2018	EUR 2019	EUR 2020
Investitionen	29.396.000	2.734.000	0	0
Umsatzerlöse/Zinserträge/Beteiligungserträge*	1.835.746	4.106.345	4.106.345	4.106.345
Produktion	0	0	0	0
Handelsrechtliches Ergebnis	-2.870.000	1.064.124	1.048.542	775.460

*) Die Emittentin erzielt auf der Grundlage ihrer planmäßigen Geschäftstätigkeit keine Umsatzerlöse. Es werden daher die prognostizierten Zinserträge und Beteiligungserträge angegeben.

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Planzahlen

Unter den Investitionen sind ausschließlich die Investitionen in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen oder Finanzierungsverträgen dargestellt. Diese beinhalten nicht die vermögensanlagenabhängigen Kosten. Die Emittentin plant, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zur Investition in Immobilienprojekte innerhalb der Parameter der Investitionsplanung der Emittentin zu verwenden. Somit werden planmäßig im Geschäftsjahr 2017 und 2018 Vereinbarungen über Investitionen in Immobilienprojekte von insgesamt EUR 32.130.000,00 getätigt und ausgezahlt. Aus den getätigten Investitionen in Immobilienprojekte erzielt die Emittentin planmäßig beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017 Einnahmen, die hier unter der Position „Umsätze/Zinserträge/Beteiligungserträge“ dargestellt sind. Die Emittentin wird nicht produzierend tätig sein und keine Umsatzerlöse erzielen. Die Zinserträge bzw. Beteiligungserträge und das handelsrechtliche Ergebnis ergeben sich aus der prognostizierten Ertragslage der Emittentin (Seite 17). Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen und Investition stehen der Emittentin über die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen plangemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung, die Zinszahlungen an den Anleger entsprechend der Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu bedienen sowie die Rückzahlung zu leisten. Mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2017, das durch die einmaligen Emissionskosten geprägt ist, werden planmäßig Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

6.6.3 Weitere Angaben über die Anlageobjekte der Emittentin

Den nach § 3 VermVerkProspV (Anbieterin und Prospektverantwortliche), § 7 VermVerkProspV (Gründungsgesellschafterinnen der Emittentin und Gesellschafterinnen der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) und § 12 VermVerkProspV (Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin) zu nennenden Personen stand oder steht kein Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben zu. Auch steht diesen vorgenannten Personen aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV).

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen. Die Anlageobjekte der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Finanzierung der Immobilien, die (mittelbar) Gegenstand der Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte sind, also die Anlageobjekte 2. oder späterer Ordnung der Emittentin, ggf. Fremdfinanzierungen insbesondere bei finanzierenden Banken aufgenommen werden können. Hierbei ist es möglich, dass sich die finanzierende Banken ggf. dingliche Besicherungen in Bezug auf diese Immobilien einräumen lassen werden. Bei solchen dinglichen Besicherungen kann es sich insbesondere um Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen handeln. Darüber hinaus ist es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, Angaben zu machen über nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte (§ 9 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

Soweit wie vorstehend beschrieben ggf. weitere Fremdfinanzierungen in Bezug auf die Immobilien aufgenommen werden sollten, ist es möglich, dass die Finanzierungsgeber (insbesondere finanzierende Banken) das Einräumen rechtlicher Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, zur Bedingung für die Finanzierungsvergabe machen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel (§ 9 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV). (vgl. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.6.6, Seite 28 f.).

In Bezug auf Immobilienprojekte, in welche die Emittentin zu investieren beabsichtigt, sind i.d.R. behördliche Genehmigungen erforderlich, insbesondere baubehördliche Genehmigungen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen (sog. „Blindpool“). Es können daher keine konkreten Angaben gemacht werden, welche behördliche Genehmigungen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten voraussichtlich erforderlich sein werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine behördlichen Genehmigungen vor und sind von der Emittentin nicht beantragt (§ 9 Absatz 2 Nr. 5 VermVerkProspV).

Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 14.11.2016 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen und mit der One Group GmbH jeweils am 14.11.2016 einen Dienstleistungsvertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen sowie die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Emittentin keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen (§ 9 Absatz 2 Nr. 6 VermVerkProspV).

Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, gibt es kein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte. Daher ist es zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich, Angaben in Bezug auf den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis (§ 9 Absatz 2 Nr. 7 VermVerkProspV) zu machen.

Die Emittentin als nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und zugleich Prospektverantwortliche emittiert die angebotene Vermögensanlage. Sie erbringt keine Lieferungen und Leistungen.

Die nach § 7 VermVerkProspV als Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zu nennende One Group GmbH erbringt durch die Konzeption sowie die laufende Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung Lieferungen und Leistungen. Die nach § 12 VermVerkProspV als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin zu nennenden Thomas Ermel, Bernhard Bucher und Malte Thies erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin sowie zugleich Anbieterin und Prospektverantwortlichen und der Geschäftsführung der mit der Übernahme der

Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragten One Group GmbH sowie im Rahmen der Geschäftsführung der mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragten One Consulting GmbH jeweils Lieferungen und Leistungen.

Darüber hinaus werden von den nach §§ 3 VermVerkProspV (Emittentin als Anbieterin und Prospektverantwortliche), § 7 VermVerkProspV (Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) und § 12 VermVerkProspV (Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin) zu nennenden Personen keine Lieferungen und Leistungen erbracht (§ 9 Absatz 2 Nr. 8 VermVerkProspV).

Die Emittentin darf kein weiteres Fremdkapital aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen. Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital dar. Die Aufnahme von Fremdkapital ist für die Emittentin und ihre Gesellschafter mit einem sog. „Hebeleffekt“ verbunden. Dieser wirkt sich dahingehend aus, dass Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin in Prozent durch die Aufnahme von Fremdkapital prognosegemäß höher ausfallen können, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital wären. Die Fremdkapitalgeber werden unabhängig von etwaigen Geschäftsüberschüssen der Emittentin auf die jeweiligen Zins- und Rückzahlungen bestehen. Dies führt dazu, dass höhere Geschäftsüberschüsse als prognostiziert zu überproportional höheren Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin führen können.

Es gibt keine Personen, die nicht in den Kreis der nach der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte angabepflichtigen Personen fallen, welche die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage jedoch wesentlich beeinflusst haben.

6.6.4 Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Gründungsgesellschafterin ist zugleich die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Der Gesamtbetrag des von der Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt gezeichneten und eingezahlten

Stammkapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt EUR 25.000,00.

Der Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH stehen die folgenden Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, zu:

Ihr steht aus ihrer Beteiligung i.H.v. EUR 25.000,00 ein Recht auf Gewinnausschüttungen zu. Unter Berücksichtigung der in der Prognoseberechnung unterstellten Annahmen beträgt die Beteiligung am Gewinn und Verlust (kumuliert) über die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis einschließlich 31.12.2020 EUR 36.138,00. Darüber hinaus stehen der Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin im Zeitpunkt der Prospektaufstellung, One Group GmbH, ist eine juristische Person mit Sitz und Ort der Geschäftsleitung in Deutschland für die kein Führungszeugnis erstellt wird. Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), die in einem Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, können für die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorliegen, da für juristische Personen mit Sitz und Ort der Geschäftsleitung in Deutschland kein Führungszeugnis erstellt wird (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 VermVerkProspV).

Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar sind, liegen für die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vor (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 VermVerkProspV).

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 a) und b) VermVerkProspV).

Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 VermVerkProspV).

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind (§ 7 Absatz 2 Nr. 1 VermVerkProspV).

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen (§ 7 Absatz 2 Nr. 2 VermVerkProspV).

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist und damit im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt.

Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Her-

stellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen (§ 7 Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an den folgenden Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Real Estate GmbH (100 %),
- One Komplementär GmbH (100% über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100% über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Residential 1 GmbH (100 %),
- One Project Development AIF 4 GmbH (100 %),
- One Project Development GmbH (100 %),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH (100 % über die One Project Development GmbH),
- One Group Objekt Herbartstraße 23 GmbH (100% über die One Project Development GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG (0 % über die One Komplementär GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG (0 % über die One Komplementär GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene Inv-KG (0 % über die One Komplementär 2 GmbH)

Darüber hinaus ist die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 7 Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV).

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen (§ 7 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 und 2 VermVerkProspV).

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit

der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen (§ 7 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 7 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 4 VermVerkProspV).

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, noch stellt sie der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt sie der Emittentin Fremdkapital (§ 7 Absatz 4 Nr. 1 und 2 VermVerkProspV).

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung One Group GmbH ist mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt. Darüber hinaus erbringt sie keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte (§ 7 Absatz 4 Nr. 3 VermVerkProspV).

6.6.5 Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die folgenden Rechte und Pflichten:

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

- Recht auf unverzügliche Auskunft über die Angelegenheiten der Emittentin.
- Recht auf Einsicht der Bücher und sonstigen Aufzeichnungen der Emittentin.
- Pflicht zur Leistung der auf ihren Geschäftsanteil entfallende Stammeinlage.
- Treuepflichten gegenüber der Emittentin, d. h. sie ist verpflichtet, sich stets loyal gegenüber der Emittentin zu verhalten, die gemeinsam vereinbarten Ziele und den Gesellschaftszweck zu fördern und jeglichen Schaden von der Emittentin abzuwenden.
- Pflicht im Rahmen des durch die Satzung erlaubten Wettbewerbs die Interessen der Emittentin da durch nicht zu verletzen.
- Pflicht zur Stellung des Insolvenzantrags für den Fall, dass die Emittentin einen Insolvenztatbestand (Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit oder drohende Zahlungsunfähigkeit) verwirklichen sollte und zudem die Gesellschaft keinen Geschäftsführer oder Liquidator hat.

6.6.6 Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche

Die nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche ProReal Deutschland 5 GmbH sind Herr Bernhard Bucher, Herr Thomas Ermel und Herr Malte Thies (Geschäftsanschrift jeweils: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg) als Geschäftsführer. Gemäß der allgemeinen Vertretungsregelung der Gesellschaft wird die Emittentin durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alle Geschäftsführer sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es existiert keine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche beim Führen der Geschäfte der Emittentin (§ 12 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Herr Bernhard Bucher, Herr Thomas Ermel und Herr Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Group GmbH, die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist. Es existieren keine Aufsichtsgremien, Beiräte oder ein Vorstand der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche. Es existieren auch kein Treuhänder oder Mittelverwendungskontrolleur. Ein Treuhandvertrag bzw. ein Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle bestehen daher ebenfalls nicht.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche stehen keine

Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und keine sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu (§ 12 Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), die im jeweiligen Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche jeweils nicht (§ 12 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche sind Deutsche. Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche nicht (§ 12 Absatz 1 Nr. 4 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde (§ 12 Absatz 1 Nr. 5 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin haben bisher weder eine Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen beantragt, noch wurde eine solche durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) aufgehoben. Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche (§ 12 Absatz 1 Nr. 6 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies nicht für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist (§ 12 Absatz 2 Nr. 1 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind nicht für ein Unternehmen tätig, das der Emittentin Fremdkapital gibt (§ 12 Absatz 2 Nr. 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist, und zugleich Geschäftsführer der One Group GmbH, die mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt ist. Darüber hinaus sind sie nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen (§ 12 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher ist als Geschäftsführer für folgende Gesellschaften tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

- One Group GmbH,
- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Real Estate GmbH (100 %),
- One Komplementär GmbH (100% über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100% über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Residential 1 GmbH (100 %),
- One Project Development AIF 4 GmbH (100 %),
- One Project Development GmbH (100 %),

- ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG (0 % über die One Komplementär GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG (0 % über die One Komplementär GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene Inv-KG (0 % über die One Komplementär 2 GmbH)

Als Geschäftsführer der vorbezeichneten Gesellschaften leitet Bernhard Bucher diese Unternehmen und übernimmt jeweils die Geschäftsführung als gesetzlicher Vertreter. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Thomas Ermel und Malte Thies ist als Geschäftsführer für folgende Gesellschaften tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

- One Group GmbH,
- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Real Estate GmbH (100 %),
- One Komplementär GmbH (100% über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100% über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Residential 1 GmbH (100 %),
- One Project Development AIF 4 GmbH (100 %),
- One Project Development GmbH (100 %),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH (100 % über die One Project Development GmbH),
- One Group Objekt Herbartstraße 23 GmbH (100% über die One Project Development GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG (0 % über die One Komplementär GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG (0 % über die One Komplementär GmbH)
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene Inv-KG (0 % über die One Komplementär 2 GmbH)

Als Geschäftsführer der vorbezeichneten Gesellschaften leiten Thomas Ermel und Malte Thies diese Unternehmen und übernehmen jeweils die Geschäftsführung als gesetzlicher Vertreter. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche

Thomas Ermel und Malte Thies nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 12 Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut sind. Sie sind auch nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben (§ 12 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 und 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen (§ 12 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (§ 12 Absatz 3 i.V.m. Absatz 2 Nr. 4 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen der Emittentin auch kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses (§ 12 Absatz 4 Nr. 1 und 2 und Absatz 6 VermVerkProspV).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin jeweils Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte. Darüber hinaus erbringen die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Malte Thies zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder

Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte (§ 12 Absatz 4 Nr. 3 und Absatz 6 VermVerkProspV).

6.7 KEINE GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGE

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen. Deshalb können die Angaben nach den §§ 5 bis 13 VermVerkProspV über derartige Personen oder Gesellschaften nicht gemacht werden (§ 14 VermVerkProspV).

6.8 BEENDIGUNG DER VERMÖGENSANLAGE

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

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen) ordentlich kündigen.

Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurück zu zahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt. Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insbesondere, wenn:

- a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils vorbehaltlich des Eintritts einer Nachzahlungspflicht (§ 3 Absatz 5 bzw. § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen) nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt; oder

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

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

6.8.2 Ausschluss eines Anlegers

Möglichkeiten zum Ausschluss eines Anlegers bestehen nicht.

6.8.3 Tod eines Anlegers

Im Falle des Versterbens eines Anlegers werden die Namensschuldverschreibungen mit dessen Erben fortgesetzt. Im Hinblick auf die Umschreibung im Anlegerregister sind die Erben gemäß § 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr zu entrichten.

6.9 UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE Group und deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der ISARIA Wohnbau

AG als alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/oder außerhalb der ONE Group auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insbesondere die Herren Thomas Ermel, Bernhard Bucher und Malte Thies, die innerhalb der ONE Group eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insbesondere auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Herr Thomas Ermel, Herr Bernhard Bucher und Malte Thies nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt. Darüber hinaus ist Herr Michael Haupt Vorstand der ISARIA Wohnbau AG und zugleich Geschäftsführer der OPD Objekt St. Augustin GmbH. Im Konzern der ISARIA Wohnbau AG werden Interessenkonflikte von der Compliance-Richtlinie abgedeckt.

Mögliche Folgen von Interessenkonflikten sind in Kapitel 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.6.6 auf Seite 28 f. beschrieben.

7. Steuerliche Grundlagen

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

Wichtiger Hinweis

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

7.1 VORBEMERKUNG

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

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

Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Prospekt beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, so dass auch eine Erhöhung der steuerlichen Belastung eintreten kann. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanz-

verwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Emittentin und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Folgen wird nicht übernommen. Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.7 auf Seite 29 f. verwiesen.

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

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

7.1.1 Besteuerung der Namensschuldverschreibungen Besteuerung der laufenden Zinsen

Zinsen, die ein privater Anleger bezieht, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf, also insgesamt 26,375 %, und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer ist die Einkommensteuer des privaten Anlegers hinsichtlich der Zinsen grundsätzlich abgegolten (sog. Abgeltungsteuer). Bemessungsgrundlage für die Abgeltungsteuer sind die ausgezahlten Zinsen ohne jeglichen Abzug. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist nicht zulässig (Bruttobesteuerung). Es ist derzeit weder durch die Finanzverwaltung noch durch den Bundesfinanzhof geklärt, ob die variablen Zinsen, die die Anleger erhalten, wegen der Vereinbarung eines variablen Zinssatzes als Einnahmen vergleichbar einem partiarischen Darlehen (§ 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG) oder als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) zu qualifizieren sind. Nach Auffassung der Emittentin handelt es sich um Einkünfte aus § 20 Absatz 1 Nr. 4 EStG, so dass die Emittentin bzw. die auszahlende Stelle (inländisches Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut) zum Einbehalt der Steuern verpflichtet ist.

Private Anleger können unter bestimmten Voraussetzungen,

insbesondere wenn sie eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder einen Freistellungsauftrag vorlegen und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft wurde, ihre Zinsen ohne Abzug von Kapitalertragsteuer vereinnahmen. In diesem Fall müssen sie diesen Freistellungsauftrag spätestens eine Woche vor der jeweiligen Zinszahlung der Emittentin bzw. der Zahlstelle vorlegen.

Der einzelne private Anleger unterliegt mit seinen gesamten Kapitaleinkünften, abzüglich des Sparerpauschbetrags i. H. v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der Abgeltungsteuer. Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig. In besonderen Fällen – wenn z. B. der persönliche Einkommensteuersatz des privaten Anlegers unter 25 % liegt – besteht gem. § 32d Absatz 6 EStG für den privaten Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen („Günstigerprüfung“).

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

Verluste aus Kapitalvermögen (ohne Verluste aus Aktiengeschäften) dürfen nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich bzw. eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten oder mit Verlusten aus Aktiengeschäften ist nicht möglich.

Die Kirchensteuer auf Kapitalerträge wird von den sog. Abzugsverpflichteten (z. B. den Kreditinstituten bzw. der Emittentin) automatisch einbehalten. Dazu fragt der Abzugsverpflichtete unter Verwendung der Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Kirchensteuerabzugsmerkmale des jeweiligen Anlegers ab und führt die auf Basis dieser Abzugsmerkmale ermittelte Kirchensteuer an die steuererhebenden Religionsgemeinschaften ab. Zur Durchführung dieser Abfrage sind die Anleger verpflichtet, ihre Identifikationsnummer mitzuteilen. Sofern die Kirchensteuer nicht vom Abzugsverpflichteten einbehalten werden soll, muss er der Übermittlung seiner Kirchensteuermerkmale gegenüber dem BZSt widersprechen (Sperrvermerk). Die Erklärung des Widerspruchs muss der Anleger auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck bei dem BZSt einreichen oder elektronisch über das BZStOnline-Portal übermitteln („Sperrvermerkserklärung“). Der Vordruck steht auf der Internetseite www.fomulare-bfinv.de unter dem Stichwort „Kirchensteuer“ bereit.

In diesem Fall ist der Anleger verpflichtet, die Kirchensteuer selbstständig von dem für ihn zuständigen Finanzamt im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung erheben zu lassen.

Besteuerung bei Veräußerung

Bei privaten Anlegern unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer (§ 20 Absatz 2 Nr. 4 oder Nr. 7 EStG). Es findet auch diesbezüglich die Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,375 % ggf. zzgl. Kirchensteuer Anwendung.

Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten für die Namensschuldverschreibungen sowie den Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung und der Anschaffung stehen.

Von den gesamten Einkünften aus Kapitalvermögen eines Jahres (also der Zinsen und eines möglichen Veräußerungsgewinns) ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist grundsätzlich nicht zulässig.

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

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen aus Veräußerungsgewinnen sind von den Anlegern im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung zu erklären und zu versteuern.

7.2 WEITERE STEUERARTEN

7.2.1 Umsatzsteuer

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

7.2.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen durch Tod des Anlegers sowie die Schenkung der Namensschuldverschreibung

gen unterliegen der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zum Zeitpunkt der Vermögensübernahme in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort haben oder deutscher Staatsangehöriger ist und weitere Voraussetzungen vorliegen.

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

Die Neuänderungen des Erbschaftsteuergesetzes, die rückwirkend seit dem 01.07.2016 gelten, betreffen insbesondere die Besteuerung sowie die Bewertung von Betriebsvermögen. Ob die steuerlichen Vergünstigungen für Namensschuldverschreibungen - obwohl sie wie Fremdkapital behandelt werden - in Betracht kommen, sollte durch ihren Steuerberater abschließend geprüft werden. Denn im Falle einer unentgeltlichen Übertragung hängen die Auswirkungen auf die Erbschaft- oder Schenkungsteuer entscheidend von den individuellen Gegebenheiten der an der Übertragung beteiligten Personen ab.

Die Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Wert des gesamten übertragenen Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser und der Höhe des für den Beschenkten bzw. Erben anzuwendenden Freibetrags. Bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer werden persönliche Freibeträge berücksichtigt, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richten (§ 16 ErbStG). Die Freibeträge betragen gegenwärtig bspw. 500.000 EUR für Ehegatten, 400.000 EUR für Kinder und 200.000 EUR für Enkelkinder. Die Höhe des Steuersatzes ist von der persönlichen Steuerklasse abhängig, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Erwerbs bemisst (§ 19, § 15 ErbStG). Die Steuersätze betragen gegenwärtig zwischen 7 % und 50 %.

8. Wesentliche Verträge und Vertragspartner

8.1 KONZEPTIONSVERTRAG

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 14.11.2016 einen Konzeptionsvertrag geschlossen.

Firma:	One Group GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 108645
Tag der ersten Eintragung:	02.03.2009
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	430.000 EUR
Gesellschafter:	ISARIA Wohnbau AG, München
Geschäftsführung:	Thomas Ermel, Hamburg, Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck, Malte Thies, Halstenbek
Unternehmensgegenstand:	Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung von unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Unternehmen jeglicher Art sowie die Erbringung von diversen Dienstleistungen gegenüber den Beteiligungen (z.B. Buchhaltung, Personal, Rechnungswesen).

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

Für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen erhält die One Group GmbH eine Vergütung in Höhe von 3,2 % des von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Schuldverschreibungskapitals. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird sukzessive entsprechend dem Einzahlungsstand des Emissionskapitals fällig.

Der Vertrag endet mit der Schließung. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden

aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

8.2 VERTRAG ÜBER LAUFENDE ADMINISTRATION UND GESCHÄFTSBESORGUNG

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 14.11.2016 einen Vertrag über die Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung geschlossen.

Firma: One Group GmbH (Details siehe oben 8.1)

Die One Group GmbH erhält von der Emittentin für die laufenden Administrationstätigkeiten und und Geschäftsbesorgung bis 31.12.2017 eine gegenüber der Frühzeichnerverzinsung der Anleger (§ 3 Absatz 2 Buchstabe a. der Schuldverschreibungsbedingungen) nachrangige, ergebnisabhängige Vergütung in Höhe des Gewinns der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz für das Geschäftsjahr 2017 (einschließlich der Frühzeichnerverzinsung der Anleger), jedoch vor Abzug der Steuern der Emittentin, vor der Vergütung selbst sowie ohne Berücksichtigung der Initialkosten. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird zusammen mit der Zahlung der Frühzeichnerverzinsung an die Anleger fällig. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt die One Group GmbH jedoch nicht teil. Die Vergütung beträgt immer mindestens Null, d.h. eine etwaige negative Vergütung wird nicht berechnet und ein Zahlungsanspruch der Emittentin gegen die One Group GmbH aus einer negativen Vergütung besteht nicht.

Ab 2018 beträgt die Vergütung der One Group GmbH 2,0 % des Schuldverschreibungskapitals p.a. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

8.3 VERTRAG ÜBER DIE ANLEGERVERWALTUNG

Die Emittentin (Auftraggeber) hat die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg (im Folgenden auch die „Anlegerverwalterin“) mit Vertrag vom 14.11.2016 mit administrativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anlegerverwaltung mit Bezug auf die von der Emittentin angebotenen Namensschuldverschreibungen beauftragt.

Firma:	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Geschäftsanschrift:	20457 Hamburg, Am Sandtorkai 48
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 99317
Tag der ersten Eintragung:	24.11.2006
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	HIT Hanseatische Investoren Treuhand GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Dr. Dirk Baldeweg, Hamburg
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die treuhänderische Verwaltung von Kommanditeinlagen in geschlossenen Anlagefonds sowie die Beratung und das Controlling dieser Fonds-Gesellschaften sowie das treuhänderische Halten von Beteiligungen an Kommanditgesellschaften.

Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH übernimmt die Tätigkeit der Anlegerverwaltung neben den im Unternehmensgegenstand genannten Tätigkeiten. Gegenstand des Vertrages sind insbesondere folgende Leistungen:

- Verwaltung der relevanten persönlichen Daten der Anleger und deren Vertragsdaten in Form von Kopien oder Originalen der Unterlagen und Speicherung in der Datenbank der Anlegerverwalterin;
- Prüfung der eingehenden Vertragsunterlagen auf Vollständigkeit;
- Bestätigung der Annahme der Verträge an die Anleger;
- Anforderung und Überwachung der Einzahlungen der Anleger;
- Vorbereitung der Auszahlung von Zinsen an die Anleger nach Vorgabe der Berechnungsgrundlage durch den Auftraggeber ggf. unter Berücksichtigung von Freistellungsaufträgen/NV-Bescheinigungen und Steuerabzügen inkl. Anschreiben an die Anleger; dabei werden die Steuerabzugsbeträge an den Steuerberater des Auftraggebers oder den Auftraggeber zur Abgabe der Steuererklärung und Abführung der

Steuern an das Finanzamt übermittelt;

- Vornahme des Abrufes der Kirchenzugehörigkeit der Anleger und Meldung der Freistellungsbeträge an das Bundeszentralamt für Steuern, sofern dies erforderlich ist;
- Vorbereitung und Versand von Jahressteuerbescheinigungen auf Basis der durchgeführten Auszahlungen und vorliegenden steuerlichen Informationen an die Anleger; dies erfolgt jeweils im ersten Quartal eines Jahres;
- Vorbereitung der Rückzahlungen von Namensschuldverschreibungen an die Anleger inkl. Anschreiben an die Anleger;
- Bearbeitung von Übertragungen (Austritte, Erbfälle, Schenkungen und Verkäufe);
- Ausdrücklich ausgeschlossen ist jegliche Form der steuerlichen und/oder rechtlichen Beratung des Auftraggebers oder der Anleger; dies gilt insbesondere auch für eine Beratung der Anleger hinsichtlich ihrer Freistellungsaufträge;
- Die Kommunikation mit den Anlegern erfolgt durch die Anlegerverwalterin auf deren Briefpapier und im Auftrag des Auftraggebers.

Die Anlegerverwalterin ist nicht berechtigt, im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben rechtswirksam Erklärungen im Namen des Auftraggebers abzugeben oder Handlungen mit Wirkung für und gegen den Auftraggeber vorzunehmen, soweit sich diese nicht aus diesem Vertrag selbst ergeben. Im Außenverhältnis und insbesondere gegenüber den Anlegern des Auftraggebers tritt die Anlegerverwalterin nur als Verwalter auf. Die Anlegerverwalterin kommuniziert mit den Anlegern im eigenen Namen, aber im Auftrag des Auftraggebers.

Die Anlegerverwalterin erhält eine laufende Vergütung. Die laufende Vergütung nach Schließung der Zeichnungsphase erfolgt vierteljährlich und richtet sich nach der durch die Anlegerverwalterin verwalteten Höhe der ursprünglichen Schuldverschreibungsbeträge der Anleger an den Auftraggeber. Sie beträgt 0,20 % p.a. der Höhe der zum Ende eines jeweiligen Kalenderquartals verwalteten Schuldverschreibungsbeträge, mindestens jedoch EUR 5.000,00 im Jahr. Die laufende Vergütung wird jeweils zum Quartalsende abgerechnet und ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Endet der Vertrag unterjährig, so hat die Anlegerverwalterin einen Anspruch auf die anteilige laufende Vergütung pro rata temporis je angefangenen Monat. Zusätzlich zu der laufenden Vergütung erhält die Anlegerverwalterin für die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Übertragung von Verträgen der Anleger (Verkauf, Schenkung, Erbschaft) eine Vergütung in Höhe von EUR 150,00 je Übertragung von dem übertragenden Anleger. Sämtliche vorgenannten geschuldeten Vergütungen verstehen sich zzgl. gesetzlicher Um-

satzsteuer, soweit diese gesetzlich geschuldet ist.

Die Haftung der Anlegerverwalterin sowie ihrer Erfüllungsgehilfen ist grundsätzlich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

Der Vertrag ist bis zum Laufzeitende der Vermögensanlage fest abgeschlossen (Mindestlaufzeit). Der Vertrag endet jedoch anteilig spätestens mit der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen und abschließenden Zinszahlung an die Anleger. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

8.4 VERTRIEBSVEREINBARUNG

Mit Vertrag vom 14.11.2016 wurde die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte exklusiv von der Emittentin damit beauftragt, ein von Anlegern zu zeichnendes Schuldverschreibungskapital von bis zu 75.000.000 EUR zzgl. 3,5 % Agio einzuwerben.

Firma:	One Consulting GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Berhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 119678
Tag der ersten Eintragung:	07.09.2011
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	One Group GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Thomas Ermel, Hamburg, Bernhard Bucher, Fürstenfeldbruck, Malte Thies, Halstenbek
Unternehmensgegenstand:	Eigenkapitalvermittlung (gekürzt)

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

Die One Consulting GmbH erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 5 % des Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahl-

ten Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird 14 Tage nach Anspruchsentstehung zur Zahlung fällig, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a. Annahme der Zeichnungsschein des Anlegers durch die Anlegerverwaltung;
- b. Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers, ohne dass der Anleger seine Willenserklärung widerrufen hat;
- c. Einzahlung der jeweiligen Schuldverschreibungskapitals sowie des Agios durch den Anleger.

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

9. Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Im Folgenden werden die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) wiedergegeben. Diese Bedingungen sind für die gesamte Dauer des Bestehens der Namensschuldverschreibungen für beide Vertragspartner – die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg, als Schuldnerin der Namensschuldverschreibungen einerseits sowie die Anleger als Inhaber der Namensschuldverschreibungen andererseits – verbindlich festgelegt und nicht einseitig veränderbar.

§1 Emissionsvolumen, Zeichnung, Erwerbspreis, Einzahlung

1. Die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg (im Folgenden auch die „Emittentin“ genannt), begibt aufgrund des Beschlusses ihrer Gesellschafter vom 14.11.2016 nachrangige Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die „Namensschuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 (in Worten: Euro fünfunddreißig Millionen). Die Emittentin behält sich eine etwaige Aufstockung der Namensschuldverschreibungen auch während des Zeichnungsverfahrens vor (§ 12).
2. Die Emittentin verpflichtet sich, den Emissionserlös aus dem Angebot dieser Namensschuldverschreibungen ausschließlich entsprechend der diesen Schuldverschreibungsbedingungen als Anlage 1 beigefügten Investitionskriterien (die „Investitionskriterien“) zu verwenden.
3. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500,00 teilbar sein.
4. Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend verkürzen. Die Emittentin behält sich ferner vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.
5. Die Inhaber der Namensschuldverschreibungen (im Folgenden auch die „Anleger“) haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeres Agio zu erheben.

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

Kontoinhaber: ProReal Deutschland 5 GmbH
Institut: Hamburger Sparkasse
IBAN: DE40 2005 05501002 2596 69
BIC: HASPDEHHXXX

Verwendungszweck: Name, Vorname, Stichwort „PRD5“
Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto.

7. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 500 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.
8. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin unverzüglich und vor Annahme des Zeichnungsscheines die für die Identifikationsprüfung nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise zu erbringen.

§ 2 Form, Status, Nachschusspflicht

1. Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind. Jedem Anleger stehen die in diesen Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen bestimmten Rechte zu.
2. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte (insbesondere auf variable Verzinsung und Rückzahlung), die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschafterliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin, noch durch eine Veränderung ihrer Kapitalverhältnisse oder ihrer Gesellschafter berührt.
3. Die Namensschuldverschreibungen sind und werden nicht verbrieft. Gleiches gilt für einzelne Rechte aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere auf Zins- und Rückzahlung. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen.

4. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht.

§ 3 Variable Verzinsung

1. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio (§ 1 Absatz 5), auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung (§ 1 Absatz 6) durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 7 ist für den Beginn der Zinsberechnung an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio der Tag der Herabsetzung maßgeblich.
2. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag wie folgt variabel verzinst, wobei der Zahlungsvorbehalt und der qualifizierte Rangrücktritt gemäß § 9 zu beachten sind:
 - a. Ab Beginn der Zeichnungsphase (§ 1 Absatz 4) bis zum (einschließlich) 31.12.2017 erhält der Anleger eine variable Verzinsung (die „**Frühzeichnerverzinsung**“) wie folgt:
Bemessungsgrundlage für die Frühzeichnerverzinsung ist jeweils
 - der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
 - vor Abzug der Verzinsung der Namensschuldverschreibungen selbst und
 - vor Abzug der Steuern sowie
 - zzgl. der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (8,20 % des Gesamtbetrags der gezeichneten Namensschuldverschreibungen).

Die Anleger erhalten hierdurch die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten vorab. Die Frühzeichnerverzinsung ist begrenzt auf maximal 3,00 % p.a. (zeitanteilig) des jeweils individuell investierten Kapitals des Anlegers. Sie wird nachträglich berechnet.

- b. Im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung erhält der Anleger ab dem (einschließlich) 01.01.2018 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4) eine jährliche variable Verzinsung (die „**jährliche variable Verzinsung**“) wie folgt:
Bemessungsgrundlage für die jährliche variable Verzinsung ist jeweils
 - der Gewinn der Emittentin aus ihrem Unternehmen gemäß Handelsbilanz,
 - vor Abzug der jährlichen variablen Verzinsung selbst und
 - vor Abzug der Steuern sowie

- abzüglich 20 % (ein Fünftel) der Initialkosten der Emittentin gemäß ihrem Investitions- und Finanzierungsplan (vgl. Buchstabe a.) zwecks jährlicher anteiliger Verteilung, so dass diese Initialkosten über drei Jahre bis zum Ende der Grundlaufzeit (§ 4 Absatz 1) zu insgesamt 60 % bzw. über bis zu fünf Jahre bis zum maximalen Laufzeitende (§ 4 Absatz 1 und 2) zu insgesamt 100 % angerechnet werden.

Die jährliche variable Verzinsung beträgt 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Sie wird jährlich nachträglich berechnet.

- c. Zusätzlich zur jährlichen variablen Verzinsung erhält der Anleger nach Ende der Laufzeit (§ 4) außerdem eine einmalige, endfällige variable Verzinsung (die „**endfällige variable Verzinsung**“) wie folgt:

Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist

- der gesamte, von Beginn der Verzinsung (Absatz 1.) bis zum Ende der Laufzeit (§ 4) kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz,
- ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern.

Die endfällige variable Verzinsung beträgt 25,00 % der Bemessungsgrundlage. Sie wird einmalig nachträglich nach Ende der Laufzeit (§ 4) berechnet.

Die Frühzeichnerverzinsung, die jährliche variable Verzinsung und die endfällige variable Verzinsung werden im Folgenden gemeinsam auch die „**Verzinsung**“ oder die „**Zinsen**“ genannt.

3. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Negative Zinsen werden nicht berechnet, d.h. die Verzinsung beträgt immer mindestens Null. Das bedeutet insbesondere auch, dass im Fall einer etwaigen negativen Bemessungsgrundlage bei der Berechnung der jeweiligen Zinsen kein Anspruch der Emittentin gegen die Anleger auf Rückzahlung von für Vorjahre erhaltenen Zinsen besteht.
4. Die Emittentin hat ihren Jahresabschluss jeweils bis zum 15. Juni des Folgejahres unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften aufzustellen.
5. Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
6. Der Zinsanspruch auf die Frühzeichnerverzinsung (Absatz 2. a.) entsteht zum Ende des Geschäftsjahres 2017 (die „**Berechnungsperiode**“) und ist spätestens am 30.06.2018 fällig und

- zahlbar (der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.
7. Der Zinsanspruch auf die jährliche variable Verzinsung (Absatz 2. b.) entsteht zum Ende eines jeden Geschäftsjahres (jeweils die „**Berechnungsperiode**“), erstmalig zum Ende des Geschäftsjahres 2018, und ist spätestens am 30. Juni des Folgejahres fällig und zahlbar (jeweils der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 4 Absatz 2 erfolgt die letzte Zinszahlung spätestens sechs Monate nach Laufzeitende, wenn die verlängerte Laufzeit nicht zum Ende eines Geschäftsjahres endet.
 8. Der Zinsanspruch auf die endfällige variable Verzinsung (Absatz 2. c.) entsteht zum Ende der Laufzeit (§ 4) und ist zusammen mit der letzten jährlichen variablen Verzinsung fällig und zahlbar (Absatz 7.), d.h. spätestens am 30.06.2021 bzw. im Fall der Verlängerung der Laufzeit grundsätzlich sechs Monate nach Laufzeitende (der „**Zinszahlungstag**“), ohne dass der Zinsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.
 9. Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.
 10. Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgejahres entsprechend („**Nachzahlungspflicht**“). Für diese nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu zehn Jahre nach Laufzeitende (§ 4).
 11. Die Emittentin ist berechtigt, in ihrem eigenen freien Ermessen unter Gleichbehandlung aller Anleger jeweils Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Zinsansprüche der Anleger zu leisten. Geleistete Abschlagszahlungen sind mit künftigen Zinsansprüchen der Anleger zu verrechnen. Sollte sich herausstellen, dass die Emittentin mehr Abschlagszahlungen geleistet hat, als den Anlegern Zinsansprüche zustehen (Überzahlung), ist die Emittentin berechtigt, den überzahlten Betrag spätestens auch nach Ende der Laufzeit (§ 4) vom jeweiligen Rückzahlungsanspruch der Anleger (§ 4 Absatz 1 und 3) in Abzug zu bringen.
 12. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

§4 Laufzeit, Tilgung, Rückzahlung, Verlängerungsoption, Zahlungsvorbehalt

1. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 31.12.2020 befristet (die „**Grundlaufzeit**“). Die Laufzeit beginnt jeweils mit dem ersten Tag der Verzinsung nach § 3 Absatz 1 und endet mit Ablauf des 31.12.2020, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (Absatz 1) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 2 Jahre durch Mitteilung gemäß § 11 zu verlängern.
3. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt sechs Monate nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 1) unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2 (der „**Rückzahlungstag**“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der Zahlungsvorbehalt und der qualifizierte Rangrücktritt gemäß § 9 zu beachten sind. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Für diese Zeit findet Absatz 4 keine Anwendung.
4. Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz

ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

§ 5 Kündigung durch die Emittentin / Anleger

1. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und 2) ordentlich kündigen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anleger im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.
3. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt. Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insbesondere, wenn:
 - a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils vorbehaltlich des Eintritts einer Nachzahlungspflicht (§ 3 Absatz 10 bzw. § 4 Absatz 3) nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt; oder
 - b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
 - c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
 - d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung

endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder

- e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.

Die gekündigten Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.

4. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten.

§ 6 Zahlstelle, Zahlungen

1. Sämtliche Zahlungen aus den Namensschuldverschreibungen erfolgen durch die Emittentin ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg, als Zahlstelle.
2. Die Zahlstelle leistet die Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister (§ 10) jeweils angegebene Konto des Anlegers.
3. Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.

§ 7 Zahlung von Steuern, Hinterlegung

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

erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin.

§ 8 Übertragung der Namensschuldverschreibungen

1. Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist gemäß § 10 Absatz 5 verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten. Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr gemäß Absatz 3 Satz 2 und § 10 Absatz 6 an sie leistet. Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden.
2. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d.h. die Übertragung einzelner Rechte aus einer Namensschuldverschreibung ist nicht möglich, insbesondere können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus der Namensschuldverschreibung nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist nur innerhalb der Grenzen des § 1 Absatz 3 zulässig.
3. Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister (§ 10).

§ 9 Zahlungsvorbehalt und qualifizierter Rangrücktritt

1. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen (§ 3) und auf Rückzahlung (§ 4), sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen gemäß den §§ 19 Absatz 2 Satz 2, 39 Absatz 2 Insolvenzordnung (InsO) im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher nach § 39 Absatz 1 InsO befriedigt werden, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin.
2. Die Geltendmachung der Ansprüche, insb. auf Zinsen und Rückzahlung, ist solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde.
3. Zahlungen der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) haben nur im Rang des § 39 Absatz 2 InsO zu erfolgen, wenn die Emittentin dazu aus zukünftigen Gewinnen, aus

einem Liquidationsüberschuss oder aus anderem – freien – Vermögen in der Lage ist.

4. Die nachrangigen Ansprüche dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren.
5. Auf die Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) wird nicht verzichtet. Das bedeutet, dass solche Ansprüche nicht verfallen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Zahlung zu einem gewissen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

§ 10 Anlegerregister, Inländische Bankverbindung, Gebühren

1. Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insbesondere Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „**Anlegerregister**“). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen.
2. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten (vgl. Absatz 1) unverzüglich in Textform mitzuteilen. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.
3. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.
4. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke dieser Namensschuldverschreibungen ein Girokonto bei einer inländischen Bank zu führen, das auf die gesetzliche Währung der Bundesrepublik Deutschland lautet. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insbesondere Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.
5. Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger grundsätzlich keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transakti-

onskosten verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bzw. Erben bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung oder Erbschaft. Soweit der Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zinsen (§ 3) und Rückzahlung (§ 4).

§ 11 Mitteilungen

1. Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (www.onegroup.ag) und/oder per E-Mail. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen.
2. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.

§ 12 Aufstockung, Ankauf, weiteres Fremdkapital

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit weitere Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben und sie mit diesen Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu höchstens EUR 75.000.000,00 (in Worten: Euro fünfundsiebzig Millionen) zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen besteht nicht. Ein solches Bezugsrecht ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.
2. Die Emittentin ist berechtigt, Namensschuldverschreibungen am Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu erwerben. Mit Erwerb der Namensschuldverschreibungen durch die Emittentin erlöschen diese und der Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen verringert sich entsprechend.
3. Über vorstehenden Absatz 1 hinaus verpflichtet sich die Emittentin, kein weiteres Fremdkapital aufzunehmen, es sei denn es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen.

§ 13 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen

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

§ 14 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

§ 15 Salvatorische Klausel, Datenschutz

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

Anlage I – Investitionskriterien

1. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll grundsätzlich im Bereich der Wohnimmobilien (inkl. Serviced-Apartments bzw. Boardinghäuser, Ateliers etc.) liegen und sich auf Neubau- und Revitalisierungsvorhaben verteilen.
2. Investitionen in Immobilienprojekte sollen nur in den sieben definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erfolgen, sowie in wirtschaftlich attraktiven Großstädten (ab 100.000 Einwohnern).
3. Für alle Immobilienprojekte liegt vor der Investition eine Wirtschaftlichkeitsprüfung („Due Diligence“) vor.
4. Es wird eine angemessene Risikostreuung/Diversifikation der Investitionen auf mindestens drei Immobilienprojekte angestrebt. Der Fokus der Investitionsvolumen pro Immobilienprojekt liegt zwischen EUR 3 Mio. und EUR 15 Mio.
5. Investitionen in Investmentvermögen (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch sind nicht zulässig.

10. GESELLSCHAFTSVERTRAG DER EMITTENTIN

Im Folgenden ist der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ProReal Deutschland 5 GmbH vom 27.10.2016 wiedergegeben.

Gesellschaftsvertrag

§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ProReal Deutschland 5 GmbH.
2. Der Satzungssitz der Gesellschaft ist Hamburg.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.
2. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

§ 3 Kapital und Gesellschafter

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00 (i. W. Euro fünfundzwanzigtausend) und wird wie folgt übernommen:
Die Gesellschaft in Firma One Group GmbH, Hamburg, übernimmt einen Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag in Höhe von € 25.000,00 (i.W. Euro fünfundzwanzigtausend) (Geschäftsanteil Nr. 1).
2. Die Leistung auf den übernommenen Geschäftsanteil ist sofort in voller Höhe in bar zu bewirken.

§ 4 Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Verfügungen über Geschäftsanteile, insbesondere Veräußerungen oder Belastungen, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss.

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

§ 5 Geschäftsführer und Vertretung

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

§ 6 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen erfolgen nur im Bundesanzeiger.

§ 7 Sonstiges

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

§ 8 Gründungskosten

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

11. VERBRAUCHERINFORMATIONEN

VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND BEI FERNABSATZVERTRÄGEN

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

11.1 INFORMATIONEN ZUM VERTRAGSPARTNER (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 1 BIS 4 EGBGB)

Der Anleger schließt mit der Unterzeichnung der Beitrittserklärung sowie deren Annahme einen Vertrag über die nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**“). Identität, Hauptgeschäftstätigkeit, Vertreter und ladungsfähige Anschrift der Emittentin, die zugleich Anbieterin und Prospektverantwortliche ist, sowie des mit der Anlegerverwaltung beauftragten Unternehmen und die jeweils für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde (soweit vorhanden) sind den folgenden Angaben zu entnehmen.

11.1.1 Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlage sowie Prospektverantwortliche

Firma:	ProReal Deutschland 5 GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 143764
Geschäftsführer:	Thomas Ermel, Bernhard Bucher, Malte Thies
Geschäftsadresse:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Telefon:	+49 (0)40 69 666 69 0
Fax:	+49 (0)40 69 666 69 99
E-Mail:	info@onegroup.ag

Unternehmensgegenstand:

Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien.

Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen).

Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Geschäftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) ist für die ProReal Deutschland 5 GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Gesellschaft unterliegt in Deutschland der Aufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

11.1.2 Anlegerverwaltung

Firma:	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 99317
Geschäftsführung:	Dr. Dirk Baldeweg
Geschäftsadresse:	20457 Hamburg, Am Sandtorkai 48
Telefon:	+49 (0)40 7560 118-0
Fax:	+49 (0)40 7560 118-19
E-Mail:	info@hit-treuhand.de

Unternehmensgegenstand:

Gegenstand des Unternehmens ist die treuhänderische Verwaltung von Kommanditeinlagen in geschlossenen Anlagefonds sowie die Beratung und das Controlling dieser Fonds-Gesellschaften sowie das treuhänderische Halten von Beteiligungen an Kommanditgesellschaften.

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) ist für die ProReal Deutschland 5 GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Gesellschaft unterliegt in Deutschland der Aufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

11.2 NAME UND ANSCHRIFT DES VERMITTLERS

Informationen zum Anlageberater/Anlagevermittler ergeben sich aus dem Zeichnungsschein.

11.3 INFORMATIONEN ZUR FINANZDIENSTLEISTUNG (ART. 246B § 1 ABS. 1 NR. 4 BIS 19 EGBGB)

Die Bedingungen über die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Emittentin (im Folgenden die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) sind in diesem Verkaufsprospekt vollständig als Kapitel 9 abgedruckt. Die wesentlichen Inhalte dieses Vertrages sowie die Bedingungen des Angebots werden im

Kapitel 6 „Rechtliche Grundlagen“ erläutert. Hinsichtlich näherer Einzelheiten wird daher insbesondere auf die vorgenannten Prospektabschnitte verwiesen.

11.3.1 Zustandekommen des Vertrages

Durch Unterzeichnung und Übermittlung des ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungsscheins gibt der Anleger gegenüber der Emittentin ein Angebot auf den Erwerb von Namensschuldverschreibungen ab. Der Abschluss erfolgt auf Grundlage der im Anhang I wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen und auf Grundlage der Angaben im Zeichnungsschein. Der Erwerb wird wirksam, wenn die Emittentin das Angebot des Anlegers annimmt. Dem Anleger werden Annahme des Angebots und Abschluss des Erwerbs schriftlich bestätigt. Dieser Prospekt sowie der Zeichnungsschein enthalten ausführliche Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Im Hinblick auf Details wird auf diese Dokumente verwiesen.

11.3.2 Wesentliche Leistungsmerkmale der Vermögensanlage

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

11.3.3 Erwerbspreis

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000,00. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 500,00 teilbar sein. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten

Namensschuldverschreibungen.

11.3.4 Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern sowie zusätzliche Kommunikationskosten

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

11.3.5 Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage

Das vorliegende Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung ist mit Risiken behaftet. Insbesondere bezüglich der gewinnabhängigen (variablen) Verzinsung handelt es sich um eine Vermögensanlage, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist. Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken werden in Kapitel 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 21 ff. beschrieben.

11.3.6 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch. Die in diesem Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Prospektnachträge sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig, längstens jedoch für die Dauer des öffentlichen Angebotes der Emittentin. Die Zeichnungsfrist beginnt am ersten Werktag nach dem Tag der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet spätestens mit Ablauf der Gültigkeit des Verkaufsprospekts von zwölf Monaten nach der Billigung durch die BaFin gemäß § 8a Vermögensanlagengesetz (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann im eigenen Ermessen die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe auf ihrer Internetseite bzw. der Internetseite der Unternehmensgruppe jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend

verkürzen. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

11.3.7 Zahlungsbedingungen, weitere Vertragsbedingungen

Die Anleger haben die Zahlung ihres „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Deutschland 5 GmbH
Institut:	Hamburger Sparkasse
IBAN:	DE40 2005 05501002 2596 69
BIC:	HASPDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name, Vorname, Stichwort „PRD5“

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

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nominalbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nominalbetrag herabzusetzen, der dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 500 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.

11.3.8 Widerrufsrecht

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

11.3.9 Mindestlaufzeit, Verlängerungsoption

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 31.12.2020 befristet. Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 10.000,00) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit mit endet mit Ablauf des 31.12.2020, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht jeweils dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder

mehrmals um insgesamt maximal bis zu 2 Jahre durch Mitteilung gemäß § 11 der Schuldverschreibungsbedingungen zu verlängern. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate.

11.3.10 Vertragliche Kündigungsbedingungen

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber den Anlegern und gegenüber allen Anleger im gleichen Verhältnis nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate ab dem Zeitpunkt des individuellen erstmaligen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger.

Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und die Auswahl der Kündigung frei vorzunehmen. Die Emittentin ist dabei insbesondere auch berechtigt, die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. In § 5 Absatz 3 Schuldverschreibungsbedingungen ist ferner festgelegt, was insbesondere als wichtiger Grund anzusehen ist. Es wird auf die im Anhang I wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen.

11.3.11 Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache

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

11.3.12 Außergerichtliche Streitigkeiten / Streitschlichtung

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

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon: 069/ 2388-1907
Telefax: 069/ 2388-1919
E-Mail: schlichtungsstelle@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

11.3.13 Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds und/oder eine andere Entschädigungsregelung besteht nicht.

ProReal Deutschland 5 GmbH

Bernhard-Nocht-Str. 99
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 69 666 69 0
Fax: +49 (0) 40 69 666 69 99

E-Mail: info@onegroup.ag
Web: www.onegroup.ag

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB)

Stand: 26.04.2017, Zahl der Aktualisierungen: 0

Warnhinweis:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Bezeichnung der Vermögensanlage

ProReal Deutschland 5

Art der Vermögensanlage

Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung (im Folgenden auch die „Namensschuldverschreibungen“)

Emittentin/Anbieterin/Prospektverantwortliche der Vermögensanlage

ProReal Deutschland 5 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, Amtsgericht Hamburg, HRB 143764

Beschreibung der Vermögensanlage

(siehe Prospektseiten 7 – 10, 32 – 33, 37 – 54 und 61 – 66)

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform der GmbH. Die Namensschuldverschreibungen begründen nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Bedingungen für die Namensschuldverschreibungen sind vollständig auf Seite 61 ff. wiedergegeben.

Verzinsung

Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit auf Grundlage des handelsrechtlichen Gewinns der Emittentin ergebnisabhängig verzinst. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag zzgl. Agio); mindestens EUR 10.000,00 auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen (§ 3 der Schuldverschreibungsbedingungen): in der Zeichnungsphase eine Frühzeichnerverzinsung, anschließend eine laufende Verzinsung und mit Rückzahlung der Namensschuldverschreibung eine endfällige Verzinsung:

Die „Frühzeichnerverzinsung“

- ab Beginn der Zeichnungsphase bis zum (einschließlich) 31.12.2017;
- variable Verzinsung, nachträglich berechnet;
- Anleger erhalten die Gewinne der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten vorab;
- begrenzt auf maximal 3,00 % p.a. (zeitanteilig) des jeweils individuell investierten Kapitals des Anlegers.

Die „jährliche variable Verzinsung“

- im Anschluss an die Frühzeichnerverzinsung ab dem (einschließlich) 01.01.2018 bis zum Ende der Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen);
- jährliche variable Verzinsung, nachträglich berechnet;
- Anleger erhalten 100,00 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 6,00 % p.a. des Nominalbetrages (Höchstbetrag). Bemessungsgrundlage ist der Gewinn der Emittentin vor Steuern der Emittentin, vor der jährlichen Verzinsung selbst sowie abzüglich eines Fünftels der Initialkosten

Die „endfällige variable Verzinsung“

- nach Ende der Laufzeit;
- einmalige, endfällige variable Verzinsung;
- Anleger partizipieren mit 25 % am kumulierten Gesamterfolg der Emittentin. Bemessungsgrundlage für die endfällige variable Verzinsung ist der gesamte, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierte Gewinn der Emittentin gemäß Handelsbilanz, ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern.

Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Negative Zinsen werden nicht berechnet, d.h. die Verzinsung beträgt immer mindestens Null.

Laufzeit, Kündigung und Rückzahlung

Laufzeitbeginn jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens

tens EUR 10.000,00) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Feste Laufzeit (Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2017) bis zum Ablauf des 31.12.2020 (Grundlaufzeit). Verlängerungsoption der Emittentin ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 2 Jahre. Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt daher individuell für jeden Anleger mehr als 24 Monate. Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen. Das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt unberührt. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, frühestens aber 24 Monate nach individueller Zeichnung durch den Anleger, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Die Rückzahlung erfolgt grds. sechs Monate nach Laufzeitende.

Keine Nachschusspflicht

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger.

Qualifizierter Rangrücktritt

Die Ansprüche der Anleger unterliegen dem qualifizierten Rangrücktritt gemäß § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus den Namensschuldverschreibungen im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, zurück. Entsprechendes gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin. Die Geltendmachung der Ansprüche, insb. auf Zinsen und Rückzahlung, ist solange und soweit ausgeschlossen, wie die Zahlung der Ansprüche (insb. Zinszahlung oder Rückzahlung) einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde.

Weitere Ausstattungsmerkmale

Die Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen. Sie begründen untereinander gleichrangige Verbindlichkeiten der Emittentin. Jedem Anleger stehen die in den Schuldverschreibungsbedingungen bestimmten Rechte zu. Die Namensschuldverschreibungen gewähren Gläubigerrechte (Zins- und Rückzahlungsrechte), die keine Gesellschafterrechte beinhalten, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin. Sie gewähren auch keine gesellschaftliche Beteiligung am Ergebnis (Gewinn und Verlust) oder am Vermögen (Liquidationserlös) der Emittentin. Ein etwaiger Anspruch auf Verbriefung ist ausgeschlossen. Für die Verzinsung oder Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Bedingungen des Angebots, Ausgabe, Aufstockungsoption, Zeichnung

- siehe Prospektseiten 7–10, 37–38, und 42–43)
- Mindestzeichnungssumme EUR 10.000 zzgl. 3,5% Agio; Stückelung EUR 500
- Einzahlung 14 Tage nach Aufforderung durch die Emittentin
- Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage EUR 35 Mio., Erhöhung auf bis zu EUR 75 Mio. möglich

Anlegerprofil

Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die an einer mittelfristigen Anlage in Immobilienprojektentwicklungen interessiert sind. Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es unterliegt spezifischen Risiken (siehe „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf den Prospektseiten 21 ff.). Das Angebot richtet sich daher nur an Anleger mit hohem Risikobewusstsein und der Bereitschaft, signifikante Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust seines Anlagebetrages nebst Agio zu tragen.

Verfügbarkeit

Es besteht keine Pflicht der Emittentin, die Namensschuldverschreibungen zurückzunehmen. Für die Namensschuldverschreibungen existiert kein öffentlicher Handel. Eine Veräußerung ist nur durch einen privaten Verkauf durch den jeweiligen Inhaber der Namensschuldverschreibungen möglich. Die Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen ist eingeschränkt, vgl. insbesondere Prospektseite 42. Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen. Vor dem Ende der Laufzeit sind die Namensschuldverschreibungen für den Anleger nicht ordentlich kündbar. In dieser Zeit besteht kein Rückzahlungsanspruch.

Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

(siehe Prospektseiten 21 – 31)

Bei den nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um eine mittelfristige, schuldrechtliche Beziehung, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Erwerber von Namensschuldverschreibungen werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der Emittentin. Das Angebot ist nicht für Anleger geeignet, die kurzfristigen Liquiditätsbedarf haben. Es ist auch nicht zur Altersvorsorge geeignet. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage in seiner jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

Maximalrisiko

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus dem vollständigen Verlust seines Anlagebetrages nebst Agio und damit seines eingesetzten Kapitals und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines weiteren Vermögens bis hin zu einer Privatinsolvenz. Eine solche Gefährdung des weiteren Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz kann es im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage kommen, weil der Anleger unabhängig davon, ob der Anleger Zahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) von der Emittentin erhält, verpflichtet wäre, den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für die persönliche Fremdfinanzierung seiner Vermögensanlage zu leisten oder die Finanzierung vorzeitig zurückzuführen. Des Weiteren besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Diese Umstände können Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus dessen weiteren Vermögens begründen, was zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann.

Blindpoolrisiko und allgemeine Prognoserisiken

Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich um einen sogenannten „Blindpool“: Die konkreten Anlageobjekte der Emittentin stehen noch nicht fest. Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Investitionen bzw. Immobilien und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Emittentin und deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geeignete und den Kriterien entsprechende Immobilienprojekte nicht, nicht in ausreichendem Umfang oder nicht zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Prospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust seines Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

Risiken aus den geplanten Immobilienprojekten

Die Emittentin plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand, im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien tätig zu werden. Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die jeweiligen Investitionen in Immobilienprojekte planmäßig durchgeführt werden und die Emittentin hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen. Sie ist daher unmittelbar abhängig von der Entwicklung und Bonität der jeweiligen Immobilienprojekte. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Immobilienprojekte betreffen, können sich folglich mittelbar auch auf die Emittentin negativ auswirken und die Leistungsfähigkeit der Emittentin im Hinblick auf die Namensschuldverschreibungen beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass Immobilienprojekte aus einer Vielzahl von Gründen nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Es können sich beispielsweise die Kosten von Projektentwicklungen erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten, die sich nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lassen. Ferner können sich die erzielbare Miete und/oder der Wert der Immobilienprojekte niedriger ausfallen als geplant. Nicht unerhebliche zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung der Projekte sowie ein gänzliches Scheitern von Projektentwicklungen sind

ebenfalls nicht auszuschließen.

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

Interessenkonflikte

Die Emittentin beabsichtigt u.a., Finanzierungsverträge mit ihren Mutter-, Schwester- oder Tochterunternehmen abzuschließen. Die Emittentin ist in ihrer Entscheidung, ob und zu welchen Konditionen sie jeweils solche Finanzierungsverträge eingeht, als eigenständiges Unternehmen zwar grundsätzlich frei. Aufgrund bestehender Verflechtungen (vgl. insb. Prospektseiten 28 f. und 54) bestehen Interessenkonflikte. Insofern kann die freie Entscheidung der Emittentin, ob und zu welchen Konditionen sie jeweils Verträge mit ihren Mutter-, Schwester- oder Tochterunternehmen eingeht, eingeschränkt sein. Dies alles kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin und negativ auf ihre Fähigkeiten auswirken, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern insbesondere auf Zins- und Rückzahlung nachzukommen. Dies kann bis hin zum Totalverlust seines Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

Risiko aus dem qualifizierten Rangrücktritt und Emittentenausfallrisiko

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen dem qualifizierten Rangrücktritt, d.h. die Ansprüche der Anleger (Gläubiger) insb. auf Zinsen und auf Rückzahlung sind nachrangig. Entsprechend sind alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, vorrangig vor den Anlegern zu befriedigen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Es ist nicht auszuschließen, dass nach Befriedigung aller nicht-nachrangigen Gläubiger kein oder kein ausreichendes – freies – Vermögen der Emittentin verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Die Emittentin kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, insbesondere könnten die Vertragspartner der Emittentin mit ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin ganz oder teilweise ausfallen. Eine daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust seines Anlagebetrages nebst Agio des Anlegers führen.

Aussichten für Zinsen und Rückzahlung

(siehe Prospektseiten 13 – 20)

Die Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll aus den Einnahmen der Emittentin aus den ausgereichten Finanzierungsverträgen und Beteiligungen sowie deren Rückzahlung erfolgen. Prognostiziert ist der nachstehende Gesamtmittelrückfluss vor individuellen Steuern in Deutschland.

Gesamtmittelrückfluss bezogen auf das Nennkapital der Namensschuldverschreibungen

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen grundsätzlich mit Ablauf des 31.12.2020. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig mit Vorlage des Jahresabschlusses 2020, spätestens am 30.06.2021 erfolgen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger in Höhe von 121,00 % vor Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (Basisszenario). Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.01.2017 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend.

Abweichungen von der Prognose

Entwickelt sich das geplante Geschäftsmodell der Emittentin schlechter als im Rahmen des Basisszenarios unterstellt, sind davon abweichend auch niedrigere bzw. ausbleibende Zahlungen der Emittentin auf ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern möglich. So würde ein Minderertrag der Emittentin von 10 % innerhalb des Prognosezeitraums den Gesamtmittelrückfluss gegenüber dem Basisszenario auf 117,68 % verringern, ein Minderertrag der Emittentin von 25 % den Gesamtmittelrückfluss auf 112,61 % verringern. Ein Mehrertrag der Emittentin von 10 % innerhalb des Prognosezeitraums würde den Gesamtmittelrückfluss gegenüber dem Basisszenario auf 121,60 % erhöhen. Die vorstehenden Abweichungen von der Prognose stellen lediglich exemplarische Abweichungen dar. Es kann auch zu anderen oder darüber hinausgehenden negativen Abweichungen sowie zu einem Eintritt mehrerer Abweichungen kommen. Hierdurch können sich die einzelnen Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Ge-

samtwirkung verstärken.

Anlagestrategie, -politik, -ziele und Anlageobjekte (siehe Prospektseiten 7 – 10, 32 – 35 und 47 – 48)

Die Anlagestrategie der Emittentin ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen) ausgeben.

Das Anlageziel ist es, über diese Investitionen Erträge zu generieren, die – einschließlich der Rückflüsse der jeweils investierten Mittel – für die Bedienung der variablen Verzinsung und der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sowie der laufenden Verwaltungskosten und der Steuerzahlungen der Emittentin verwendet werden.

Die Anlagepolitik der Emittentin ist die geplante Investition in Form von Beteiligungen und von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien, sowohl unmittelbar als auch mittelbar. Die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin sind die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant. Da die Anlageobjekte 1. Ordnung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden (sog. „Blindpool“). Die Anlageobjekte 2. Ordnung der Emittentin sind die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin. Die Anlageobjekte der 2. Ordnung müssen die Investitionskriterien (siehe Abschnitt 4.4, Prospektseite 33) erfüllen. Da die Anlageobjekte 2. Ordnung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ebenfalls noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden.

Da die Emittentin planmäßig nicht über weitere wesentliche Einnahmequellen verfügen wird, ist sie in besonderem Maße von den Rückflüssen aus den geplanten Investitionen abhängig, um ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen.

Verschuldungsgrad

Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt oder offengelegt. Daher kann ein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin nicht angegeben werden. Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Bankdarlehen oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anschlussemission. Die angestrebte Fremdkapitalquote beträgt gemäß Finanzierungsplan (Seite 11) damit unter Berücksichtigung der angebotenen Namensschuldverschreibungen 99,93 %.

Kosten und Provisionen

(siehe Prospektseiten 11 – 13 und 58 – 60)
Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 31.12.2020 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 35.000.000 zzgl. 3,5 % Agio werden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 7.394.276

inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer geleistet. Dies entspricht 21,13 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 35.000.000. Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die gemäß Investitionsplan (vgl. Seite 11) in Höhe von EUR 4.095.000 sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (Seite 58) für den Zeitraum der Grundlaufzeit in Höhe von insgesamt EUR 3.299.276. Einzelfallbedingt können dem Anleger weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage entstehen, wie z. B. Verwaltungskosten bei Veräußerung, Schenkung oder Erbschaft der Namensschuldverschreibungen. Weitere Einzelheiten sind auf den vorstehend genannten Prospektseiten dargestellt.

Besteuerung

(siehe Prospektseiten 55 - 57)

Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namensschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Emittentin wird Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer einbehalten und abführen. Die Kapitalertragsteuer beträgt im Zeitpunkt der Prospektaufstellung 25 %, der Solidaritätszuschlag 5,5 % darauf. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland.

Sonstige wichtige Hinweise

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Abschluss eines Vertrages dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes und die vollständige Lektüre des Verkaufsprospektes ersetzt.

Eine etwaige Anlageentscheidung sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu dieser Vermögensanlage, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken des Erwerbs der angebotenen Namensschuldverschreibungen sowie die zugrundeliegenden Verträge, sind einzig dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Die Anbieterin haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar sind. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird. Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Bezug des Verkaufsprospektes, des Vermögensanlagen-Informationsblatts sowie des Jahresabschlusses und Lageberichts der Emittentin

Der Verkaufsprospekt und das VIB zu der Vermögensanlage können unter www.onegroup.ag kostenlos heruntergeladen werden.

Der Verkaufsprospekt und das VIB zu der Vermögensanlage sowie der letzte offengelegte Jahresabschluss und Lagebericht können bei der Emittentin ProReal Deutschland 5 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, kostenlos angefordert werden.

Ich habe den Warnhinweis auf Seite 1 zur Kenntnis genommen.

Vorname, Nachname

Ort, Datum, Unterschrift des Anlegers/der Anlegerin