

**Wertpapierprospekt**  
**für das öffentliche Angebot von**  
**5,75 % p.a. Inhaberschuldverschreibungen**  
**„ProReal Secur 1“**  
**mit einem Gesamtnennbetrag von 50.000.000 Euro**  
**der ProReal Secur 1 GmbH**

WKN: A3E46V  
ISIN: DE000A3E46V5

Zinszahlung: jährlich

Laufzeit bis zum: 31. Dezember 2024

Rückzahlungstag: 02. Januar 2025

Einseitige Verlängerungsoption der Emittentin um zweimal zwölf Monate

Alternativer Rückzahlungstag: 02. Januar 2026 bzw. 04. Januar 2027

**Hinweis:** Der Prospekt ist ab dem 05. November 2021 (0.00 Uhr) nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

**04. November 2020**

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

# Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
2	Risikofaktoren .....	12
2.1	Risiken in Bezug auf die Emittentin.....	12
2.2	Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung.....	17
3	Verantwortlichkeitserklärung .....	20
4	Allgemeine Informationen .....	20
4.1	Billigung des Prospektes.....	20
4.2	Einsehbare Dokumente.....	20
4.3	Abschlussprüfer .....	20
4.4	Angaben von Seiten Dritter .....	20
4.5	Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre .....	21
5	Angaben in Bezug auf die Emittentin .....	22
5.1	Allgemeine Unternehmensangaben .....	22
5.2	Gesellschaftskapital .....	22
5.3	Gesellschafter .....	22
5.4	Finanzlage und Finanzierung.....	22
5.5	Organisationsstruktur .....	24
5.6	Abhängigkeiten von Unternehmen der Soravia Gruppe.....	27
5.7	Organe der ProReal Secur 1 GmbH .....	27
6	Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin .....	29
6.1	Haupttätigkeitsbereiche.....	29
6.2	Investitionsgrundsätze .....	29
6.3	Die SORAVIA Gruppe.....	30
6.4	Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition.....	30
6.5	Wesentliche Verträge.....	33
6.6	Trendinformationen .....	33
6.7	Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	33
6.8	Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren .....	33
7	Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	34
7.1	Gegenstand des Angebots.....	34
7.2	Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge .....	34
7.3	Kosten der Emission .....	35
7.4	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen .....	35
7.5	Grundlage der Wertpapiere.....	35
7.6	Währung der Wertpapieremission.....	35
7.7	Rang der Wertpapiere.....	36
7.8	Rechte der Anleger .....	36
7.9	Emissionstermin.....	39
7.10	Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	39
7.11	Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot.....	40

7.12 Zulassung zum Handel und Handelsregeln .....	42
8 Anleihebedingungen „ProReal Secur 1“ der ProReal Secur 1 GmbH – WKN A3E46V/ISIN DE000A3E46V543	
9 Finanzanhang – Zwischenabschluss der ProReal Secur 1 GmbH zum 30. September 2020 (geprüft) .....	49
9.1 Bilanz zum 30. September 2020 .....	49
9.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 15. Juli bis zum 30. September 2020 .....	50
9.3 Anhang zum 30. September 2020 .....	51
9.4 Kapitalflussrechnung vom 15. Juli bis 30. September 2020.....	53
9.5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	54
10 Glossar.....	57

# 1 Zusammenfassung

<b>ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE</b>
<b>Bezeichnung und die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere:</b> Auf den Inhaber lautende Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 1“, ISIN: DE000A3E46V5; WKN: A3E46V.
<b>Identität und Kontaktdaten der Emittentin:</b> ProReal Secur 1 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). LEI: 984500AFADC8U00FA581 Telefon: 040 / 69 666 69-0 Internet: <a href="http://www.proreal-secur.de">www.proreal-secur.de</a> (Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.)
<b>Zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat:</b> Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt
<b>Datum der Billigung des Wertpapierprospektes:</b> 04. November 2020.
<b>Warnhinweise</b> Die Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
<b>ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN</b>
<b>Wer ist der Emittent der Wertpapiere?</b>
<b>Sitz und Rechtsform des Emittenten, seine LEI, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung:</b> Emittentin der Inhaberschuldverschreibungen ist die ProReal Secur 1 GmbH mit Sitz in Hamburg. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in Deutschland in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 164014 eingetragen. LEI der Emittentin ist 984500AFADC8U00FA581.
<b>Haupttätigkeitsbereich des Emittenten:</b> Der Haupttätigkeitsbereich der Emittentin wird in der Beteiligung und Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich sein. Weitere unternehmerische Tätigkeiten wird die Emittentin nicht vornehmen. Für diesen Tätigkeitsbereich hat die Emittentin Investitionskriterien aufgestellt. Projektentwicklungen werden regelmäßig in gesonderten Projektentwicklungsgesellschaften umgesetzt. Darüber hinaus besteht zum Prospekt datum keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien liegen. Die

Emittentin strebt den Aufbau eines Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich an.

Die Emittentin hat zum Datum des Prospektes noch keine Investitionen in Beteiligungen vorgenommen und keine Finanzierungen vergeben.

**Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich Angabe, ob an ihm unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beteiligungen hält bzw. die Beherrschung ausübt:**

Alleingesellschafterin (100% der Stimm- und Kapitalanteile) der Emittentin ist die One Group GmbH. Gesellschafterin der One Group GmbH ist in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile die OG Holding GmbH.

**Identität der Hauptgeschäftsführer:**

Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

**Identität der Abschlussprüfer:**

Abschlussprüfer des Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 ist die nbs partners GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Am Sandtorkai 41, 20457 Hamburg.

**Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?**

Die wesentliche im Prospekt abgebildete Finanzinformation ist der Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. September 2020. Der Zwischenabschluss wurde von einem Prüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

<b>Wesentliche Finanzinformationen</b>	
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>15. Juli bis zum 30. September 2020</b>
operativer Verlust	10.579,42 Euro

<b>Bilanz</b>	<b>30. September 2020</b>
Nettofinanzverbindlichkeiten	-17.395,58 Euro*

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>15. Juli bis zum 30. September 2020</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-7.568,42 Euro
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	0 Euro**
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	25.000 Euro

\* ungeprüfte Finanzinformation; eigene Berechnung der Emittentin (Es wurde von den in der Bilanz der Emittentin ausgewiesenen Verbindlichkeiten die Position „Guthaben bei Kreditinstituten“ abgezogen).

\*\* ungeprüfte Finanzinformation; eigene Berechnung der Emittentin (Es wurden von der Position „Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds“ die Positionen „Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit“ und „Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit“ abgezogen).

**Welche sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?**

**Risiken aus der COVID-19-Pandemie**

Die zum Prospektdatum weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Zielgesellschaften haben. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Ferner kann es zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg bei dem Angebot der Schuldverschreibungen kommen. Zum Prospektdatum können die Folgen der COVID-19-Pandemie nicht abgeschätzt werden. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### ***Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen***

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass keine oder nur geringere Zinsen gezahlt und die Finanzierungsmittel ganz oder teilweise nicht zurückgezahlt werden.

Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

### ***Risiko aus fehlenden konkreten Investitionen (Blind-Pool-Risiko)***

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Projektentwicklungsgesellschaften ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilienprojekte bzw. Projektentwicklungsgesellschaften informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Projekte sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Bonität auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Projekte durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

### ***Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften***

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken dargestellt, die mittelbar Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben.

### ***Kostenrisiko***

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen 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.

Bei Eintritt dieses Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

### ***Verzögerung***

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, Vertragsstrafen 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.

Bei Eintritt eines solchen Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden

können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

#### **Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen**

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte der Zielgesellschaften 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 nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann.

#### **Schlüsselpersonen**

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Malte Thies und Herrn Peter Steurer, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann.

### **ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE**

#### **Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

**Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere:** Mit diesem Prospekt werden auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 1“; ISIN: DE000A3E46V5; WKN: A3E46V im Nennbetrag von je 1.000 Euro angeboten. Die Inhaberschuldverschreibungen beinhalten zu Gunsten der Anleger einen Zins. Die Inhaberschuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Globalzinsschein verbrieft, welche bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt wird.

**Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere:** Die Währung der Inhaberschuldverschreibungen lautet Euro. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 50.000.000 Euro. Die Inhaberschuldverschreibungen sind eingeteilt in bis zu 50.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro. Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024. Die Emittentin wird die Inhaberschuldverschreibungen am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit („Rückzahlungstag“), also voraussichtlich am 02. Januar 2025, zum Nennbetrag zurückzahlen. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate einseitig zu verlängern. In einem solchen Fall erfolgt die Rückzahlung voraussichtlich am 02. Januar 2026 bzw. am 04. Januar 2027.

#### **Mit den Wertpapieren verbundene Rechte:**

**Zinsen:** Die Inhaberschuldverschreibungen werden seit dem 01. Oktober 2020 (einschließlich) zu einem Satz von 5,75 % p. a. verzinst. Der erste Zinslauf der Inhaberschuldverschreibungen begann (einschließlich) am 01. Oktober 2020 und endet (einschließlich) am 31. Dezember 2020. Folgende Zinsläufe beginnen jeweils am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Zinszahlungen erfolgen jährlich nachträglich am ersten Bankarbeitstag nach Ablauf eines Zinslaufs.



**Kündigung:** Ein ordentliches Kündigungsrecht ist für Anleger während der Laufzeit ausgeschlossen. Außerordentliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt.

**Rangordnung der Wertpapiere:** Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

**Beschränkung der Handelbarkeit der Wertpapiere:** Die Handelbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

#### **Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Zum Datum des Prospektes sind die Inhaberschuldverschreibungen weder an einem geregelten Markt noch im Freiverkehr einer Börse gelistet. Hingegen strebt die Emittentin die Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse Frankfurt nach Abschluss der Platzierung an.

#### **Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?**

Eine Garantie wird für die Inhaberschuldverschreibungen nicht gestellt.

#### **Welche sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

##### ***Eingeschränkte Veräußerbarkeit***

Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Inhaberschuldverschreibungen zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Inhaberschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte.

##### ***Fremdfinanzierung durch den Anleger***

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Inhaberschuldverschreibungen erhöht. Der Anleger ist unabhängig von Auszahlungen aus den Inhaberschuldverschreibungen verpflichtet, das zur Finanzierung der Inhaberschuldverschreibungen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem weiteren Vermögen zu bedienen.

#### **ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN**

##### **Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

Die Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.

##### **Zeitplan**

Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich am 05. November 2020. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 05. November 2020 bis zum 04. November 2021.

##### **Ausgabebetrag und Kosten des Anlegers**

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung.

##### **Kosten der Emission**

Durch das Angebot der Inhaberschuldverschreibung entstehen bei der Emittentin Gesamtkosten in Höhe von 3.339.250 Euro, die sich wie folgt aufteilen:

**Konzeptionskosten**

Die Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle betragen voraussichtlich 839.250 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**Vertriebskosten**

Die Vertriebskosten erfassen die vom Platzierungserfolg abhängigen Kosten und betragen bis zu 5,0 % des eingezahlten Anleihekaptals. Im Falle der Vollplatzierung entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 2.500.000 Euro.

**Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?****Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse:**

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von 3.339.250 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 46.660.750 Euro. Dieser soll ausschließlich für die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich verwendet werden. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie wird dabei in folgende Vermögensgegenstände (im Folgenden insgesamt die „Immobilienprojekte“) investieren:

- a. Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften;
- b. Beteiligungen an und/oder unmittelbare Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen.;

Die Emittentin wird das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital über diese Gesellschaften letztendlich in folgende Immobilien investieren:

- zu mindestens 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben;
- zu mindestens 60 % in Immobilienvorhaben mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (mit Fokus auf Quartiersentwicklungen mit Hauptnutzung Wohnen einschließlich besonderer Formen wie Serviced-Apartments, betreutes Wohnen oder studentisches Wohnen);
- zu mindestens 90 % in Immobilien in Metropolregionen in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern;
- zu mindestens 80 % in Immobilienvorhaben mit einem voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung von mindestens 1.000.000 Euro ;
- zu mindestens 90 % in Immobilien, für die der Emittentin eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (eine sogenannte „Financial Due Diligence“) vorliegt.

Die Emittentin kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der vorgenannten Anlagestrategie erstmalig zu investieren bzw. im Falle von kurzlaufenden Investitionen erneut zu investieren. Bis zu 10 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals kann zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve ständig in Bankguthaben gehalten werden.

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, die ersten Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.

**Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung:**

Es gibt für das Angebot der Wertpapiere keine feste Übernahmeverpflichtung.

**Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot:**

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführer der Emittentin:

Herr Malte Thies und Herr Peter Steuer sind sowohl als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin als auch deren Muttergesellschaft, One Group GmbH, tätig. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin auch als Mitglieder der Geschäftsführung der weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH tätig. Herr Steuer ist ferner Mitglied der Geschäftsführung verschiedener Unternehmen der SORAVIA Gruppe. Die Emittentin ist in die SORAVIA Gruppe eingebunden und es werden Zielgesellschaften der SORAVIA Gruppe von ihr finanziert. In ihren Funktionen als Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften ist nicht

ausgeschlossen, dass sie Verträge zwischen diesen Gesellschaften abschließen und diese Verträge für alle Vertragsparteien aushandeln und als Geschäftsführer unterzeichnen. Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betroffenen Personen Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betroffenen Personen berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen.

## 2 Risikofaktoren

Die Emittentin hat die nachfolgenden Risikofaktoren in verschiedene Kategorien eingeteilt. Dies sind:

- 2.1.1 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin
- 2.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften
- 2.1.3 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle
- 2.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen
- 2.2.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen

In jeder Risikokategorie werden zunächst die wesentlichsten zwei Risikofaktoren dargestellt. Die einzelnen Risikofaktoren sind von der Emittentin zum Datum des Prospekts im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ eingeschätzt worden. Die Einstufungen basieren sowohl auf Einschätzungen der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des beschriebenen Risikos als auch auf den zu erwartenden Umfang der negativen Auswirkungen.

### 2.1 Risiken in Bezug auf die Emittentin

#### 2.1.1 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin

##### **2.1.1.1 Risiken aus der COVID-19-Pandemie**

Die zum Prospektdatum weltweit grassierende COVID-19-Pandemie (Coronavirus) und die damit einhergehenden zum Teil erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für große Teile der Wirtschaft und der Bevölkerung können einen erheblich negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Zielgesellschaften haben. Die COVID-19-Pandemie kann auch über die unmittelbaren Folgen hinaus die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes langfristig negativ beeinflussen. Ferner kann es zu einer geringeren Zeichnungsbereitschaft bei Investoren und damit zu einem geringeren oder gar einem ausbleibenden Platzierungserfolg bei dem Angebot der Schuldverschreibungen kommen. Zum Prospektdatum können die Folgen der COVID-19-Pandemie nicht abgeschätzt werden. Dieses Risiko kann die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

##### **2.1.1.2 Risiken aus der Vergabe von Finanzierungen**

Da die Emittentin in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien aufgrund von noch abzuschließenden Finanzierungsverträgen investieren wird, ist die Emittentin von der Erfüllung der Finanzierungsverträge durch die Vertragspartner (Zielgesellschaften) abhängig. Es können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben, dass von den Zielgesellschaften keine oder nur geringere Zinsen gezahlt und die Finanzierungsmittel ganz oder teilweise nicht zurückgezahlt werden. Ferner kann es zu verspäteten Zahlungen durch die Zielgesellschaften kommen. Die Emittentin kann ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nur aus den Finanzierungsverträgen erfüllen, da sie über kein anderweitiges Vermögen verfügen wird. Hieraus resultiert eine Abhängigkeit von den Zielgesellschaften.

Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

##### **2.1.1.3 Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung der SORAVIA Gruppe**

Die Emittentin ist Teil der SORAVIA Gruppe. Ihre Gesellschaftsanteile gehören der One Group GmbH, die ihrerseits über eine Besitzgesellschaft (OG Holding GmbH) der Soravia Investment Holding GmbH zugehörig ist. Von der Emittentin werden Immobilienprojekte finanziert, die von Gesellschaften der SORAVIA Gruppe realisiert werden. Zahlungen auf die Finanzierungsverträge können nicht geleistet

werden, wenn sich die finanzierten Unternehmen der SORAVIA Gruppe negativ entwickeln. Die Emittentin ist von der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Gesellschaften abhängig.

Eine negative Entwicklung oder ein negativer Ruf der SORAVIA Gruppe kann sich auch nachteilig auf die Projektgesellschaften, die von der Emittentin finanziert werden, und damit auch auf die Emittentin auswirken.

Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages der Anleger führen. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.1.4 Risiko aus dem Fehlen einer Gesellschafterstellung**

Soweit die Emittentin sich nicht an den Zielgesellschaften mit Gesellschaftsanteilen beteiligt, sondern lediglich Finanzierungen vergibt, stehen ihr keine Mitspracherechte in den Zielgesellschaften zu. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit in den Zielgesellschaften insbesondere die Durchführung von Investitionen entgegen den Interessen der Emittentin erfolgt. Zudem hat die Emittentin nicht die Möglichkeit, einer negativen Entwicklung in den Zielgesellschaften entgegen zu wirken. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht in der Lage ist, ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Der Eintritt dieses Risikos kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.1.5 Risiko aus fehlenden konkreten Investitionen (Blind-Pool-Risiko)**

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Projektentwicklungsgesellschaften ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilienprojekte bzw. Projektentwicklungsgesellschaften informieren. Anleger müssen sich darauf verlassen, dass die Emittentin die Projekte sorgfältig und unter Berücksichtigung ihrer Bonität auswählt. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Projekte durch die Emittentin ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.1.6 Risiko aus dem kurzen Bestehen der Emittentin**

Die Emittentin wurde erst im Juli 2020 gegründet und hat ihre Geschäftstätigkeit noch nicht aufgenommen. Es handelt sich bei der Emittentin also um ein junges Unternehmen, das zum Datum des Prospektes noch keine Finanzierungen vergeben hat. Die Erfolgsaussichten der Emittentin können nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei Unternehmen auftreten, die neu am Markt tätig sind. Insbesondere verfügt die Emittentin noch über kein wesentliches Vermögen. Dieses soll durch die Emission der Schuldverschreibungen erst aufgebaut werden. Es besteht das Risiko, dass das Vermögen, welches durch die Ausgabe der Schuldverschreibungen finanziert werden soll, nicht ausreichend werthaltig ist. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, da sie über kein weiteres Vermögen verfügt. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.1.7 Risiken aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gesellschaft nach dem Erhalt einer Finanzierung durch die Emittentin bilanziell überschuldet ist. Die Überschuldung einer Gesellschaft kann zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen, wenn keine positive Fortführungsprognose vorliegt. Dies führt dazu, dass die jeweilige Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Ebene betroffener Gesellschaften Sanierungsmaßnahmen beschlossen werden, die auch die Emittentin zur Zahlung von Sanierungsbeiträgen oder zur Rückzahlung erhaltener Ausschüttungen/Entnahmen verpflichtet, um

eine Insolvenz der Gesellschaften und den Verlust des eingesetzten Kapitals zu vermeiden. Dies könnte eine nachhaltige Wertminderung bis hin zur Vollabschreibung der von der Emittentin gehaltenen Beteiligungen zur Folge haben.

Der Eintritt eines Risikos kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

## **2.1.2 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaften**

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Wesentlichen in die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien investieren wird. Aufgrund dessen sind die Investitionen der Emittentin mittelbar auf Immobilien ausgerichtet und damit den mit dem Markt verbundenen Risiken ausgesetzt. Die Immobiliengesellschaften sind insbesondere von den Rahmenbedingungen und der Marktentwicklung abhängig. Im Folgenden werden die nach Einschätzung der Emittentin wesentlichen Risiken dargestellt, die mittelbar Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben.

### **2.1.2.1 Kostenrisiko**

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen 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.

Bei Eintritt dieses Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### **2.1.2.2 Verzögerung**

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, Vertragsstrafen 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.

Bei Eintritt eines solchen Risikos kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### **2.1.2.3 Risiko des Abschlusses von Bankfinanzierungen**

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte der Zielgesellschaften 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 nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.1.2.4 *Blind-Pool-Risiko auf Ebene der Zielgesellschaften***

Zum Datum des Prospekts stehen weder die Zielgesellschaften noch die Immobilienprojekte fest in die die Zielgesellschaften investieren. Auch auf Ebene der Zielgesellschaft handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Der wirtschaftliche Erfolg der Zielgesellschaften hängt wesentlich von der Auswahl der Projekte ab. Anleger können sich im Vorfeld nicht über konkrete Immobilienprojekte informieren. Es besteht das Risiko, dass trotz Beachtung der relevanten Auswahlkriterien Immobilienprojekte durch die Zielgesellschaften ausgewählt werden, die sich negativ entwickeln. Dies kann dazu führen, dass die Zielgesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.5 *Wettbewerbsrisiken***

Die Zielgesellschaften sind bei der Auswahl geeigneter Immobilienprojekte einem Wettbewerbsrisiko ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Wettbewerber die Zielgesellschaften bei der Akquisition von Immobilienprojekten verdrängen und die Zielgesellschaften kein bzw. nur eine geringe Anzahl an Immobilienprojekten akquirieren können.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu einer negativen Beeinträchtigung der Ergebnisse der jeweiligen Zielgesellschaft kommen, so dass Zahlungen an die Emittentin geringer ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.6 *Risiken aus Sicherheiten der Bankfinanzierungen***

Ferner besteht das Risiko, dass Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge (z.B. Bankkredite) nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können. Dies kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber (z.B. Banken) oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Fremdfinanzierungsverträge führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, verwertet 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 kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.7 *Risiko der Zinsentwicklung von Bankfinanzierungen***

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 zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. 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. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen kann. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung)

nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

#### **2.1.2.8 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 könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

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

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder Belastungen des erworbenen Grundstücks mit Altlasten oder Schadstoffen auftreten, die mit Investition in das Immobilienprojekt jeweils noch nicht bekannt waren. Dies kann zu entsprechenden Haftungsrisiken sowie zu außerplanmäßigen Kosten und Liquiditätsabflüssen bei den Gesellschaften sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.1.2.10 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 vereinbarten Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen. Dies kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

#### **2.1.2.11 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 kann dazu führen, dass die jeweilige Gesellschaft



nicht genügend Einnahmen erzielt, um ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

## **2.1.3 Risiken in Bezug auf interne Kontrolle**

### **2.1.3.1 Schlüsselpersonen**

Die Emittentin ist von einzelnen Schlüsselpersonen erheblich abhängig, insbesondere von Herrn Malte Thies und Herrn Peter Steuerer, welche zudem verschiedenen potentiellen Interessenkonflikten unterliegen. Gegenwärtig wie zukünftig hängt die aussichtsreiche Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich von der Kompetenz und dem Engagement der zuvor genannten Personen ab. Durch den Verlust dieser Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass der Emittentin für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust der zuvor genannten Personen könnte sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die angestrebten Ergebnisse für die Emittentin nicht erwirtschaftet werden können. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

### **2.1.3.2 Interessenkonflikte**

Die Schlüsselpersonen Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer unterliegen verschiedenen Interessenkonflikten:

Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer sind sowohl als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin als auch deren Muttergesellschaft, One Group GmbH, tätig. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin auch als Mitglieder der Geschäftsführung der weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH tätig. Herr Peter Steuerer ist ferner Mitglied der Geschäftsführung verschiedener Unternehmen der SORAVIA Gruppe. Die Emittentin ist in die SORAVIA Gruppe eingebunden und es werden Zielgesellschaften der SORAVIA Gruppe von ihr finanziert.

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen. Dies kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

## **2.2 Risiken in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibung**

### **2.2.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Inhaberschuldverschreibungen**

#### **2.2.1.1 Risiko des fehlenden Einflusses auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und auf die Verwendung des Emissionserlöses**

Die Inhaberschuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in deren Gesellschafterversammlung. Darüber hinaus obliegt die Geschäftsführung der Emittentin allein dem Geschäftsführer. Insoweit können Anleger keinen Einfluss auf Entscheidungen der Gesellschafterversammlung oder der Geschäftsführung der Emittentin ausüben. Insbesondere sind die Anleger nicht in der Lage, über die Verwendung des Emissionserlöses mitzubestimmen. Es besteht das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers

entgegenstehen und ggf. negative Auswirkungen auf die Inhaberschuldverschreibungen haben. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht nachkommen kann, was auch zu einem Teil- oder Totalverlust des Nennbetrags führen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.2.1.2 Risiken in Bezug auf Beschlüsse der Anleger in der Gläubigerversammlung**

Auf Antrag der Emittentin, eines gemeinsamen Vertreters der Anleger oder von Anlegern, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 Prozent der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen erreichen, kann eine Versammlung der Anleger der Inhaberschuldverschreibungen (Gläubigerversammlung) einberufen werden. Die Gläubigerversammlung ist berechtigt, die jeweils geltenden Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Insoweit ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Inhaber von Inhaberschuldverschreibungen überstimmt werden und Beschlüsse gefasst werden, die nicht in ihrem Interesse sind. Gleiches gilt auch, wenn Anleger nicht an derartigen Versammlungen teilnehmen oder sich nicht vertreten lassen. Die in der Gläubigerversammlung geänderten Anleihebedingungen sind unabhängig von der einzelnen Zustimmung oder Ablehnung für alle Anleger verbindlich. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger geringeren Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) aus den Inhaberschuldverschreibungen erhält, als bei Erwerb ursprünglich von ihm erwartet worden ist. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.2.1.3 Risiko der außerordentlichen Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen**

Die Anleihebedingungen sehen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Möglichkeit für Anleger vor, die Inhaberschuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt z.B. vor, wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet wird, die Emittentin in Liquidation tritt oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin gezahlt werden. Hierbei wird das Kündigungsrecht des Anlegers in zwei Fällen dahingehend eingeschränkt, dass seine Kündigung nur dann wirksam ist, wenn mindestens Inhaberschuldverschreibungen im Volumen von 10 % des Gesamtnennbetrages gekündigt werden. Dies betrifft einerseits Fälle, in denen die Emittentin mit Zinszahlungen mehr als 90 Tage in Verzug ist und andererseits Fälle, in denen die Emittentin wesentliche Verpflichtungen, Bedingungen oder Vereinbarungen aus den Inhaberschuldverschreibungen nicht beachtet und diese Nichtbeachtung mehr als 90 Tage andauert. Für den Anleger besteht das Risiko, dass nicht ausreichende Kündigungen der Inhaberschuldverschreibungen erklärt werden und er trotz Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes keine Rückzahlung den Inhaberschuldverschreibungen von der Emittentin verlangen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

#### **2.2.1.4 Risiko der Aufnahme anderer weiterer Fremdmittel**

Die Emittentin ist berechtigt, weitere Anleihen oder andere Schuld- und/oder Finanzierungstitel einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten aufzunehmen, die im gleichen Rang mit der angebotenen Inhaberschuldverschreibung stehen. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in die Inhaberschuldverschreibung steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnte die Inhaberschuldverschreibung an Wert verlieren. Eine Veräußerung durch den Anleger vor Ende der Laufzeit könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Darüber hinaus steigt das Risiko, dass die Emittentin im Fall der Liquidation oder Insolvenz weitaus weniger Mittel zur Verfügung stehen, die zur Befriedigung der Anleger erforderlich sind. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

### **2.2.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot und die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen**

#### **2.2.2.1 Eingeschränkte Veräußerbarkeit**

Die Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen ist eingeschränkt, da die Inhaberschuldverschreibung nicht an einem geregelten Markt notiert ist. Es besteht daher das Risiko, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen Inhaberschuldverschreibungen möglicherweise nur zeitverzögert, nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt. Die Emittentin strebt die Einbeziehung in den Freiverkehr an einer oder mehreren Börsen an. Die

Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin in den Freiverkehr bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die Inhaberschuldverschreibungen zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren Inhaberschuldverschreibungen zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

#### **2.2.2.2 Platzierungsrisiko**

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibung besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die Inhaberschuldverschreibung ein Platzierungsrisiko, dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. In diesem Fall erzielt die Emittentin geringere bzw. keine Ergebnisse aus den Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Das kann zur Folge haben, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen an die Anleger (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in geplanter Höhe erfüllen kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

#### **2.2.2.3 Bindungsfrist**

Das eingesetzte Kapital für den Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen unterliegt einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024. Zudem ist die Emittentin berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall würde die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025 bzw. bis zum 31. Dezember 2026 dauern. Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht zu Gunsten der Anleger nicht. Die Inhaberschuldverschreibung ist insoweit mit einer langfristigen Bindungsdauer versehen, die nur durch eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen verkürzt werden kann. Insoweit besteht für den Anleger das Risiko, dass er erst zum 31. Dezember 2026 eine Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibungen erhält, soweit die Emittentin von der Verlängerungsoption Gebrauch gemacht hat. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

### **3 Verantwortlichkeitserklärung**

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 1“ ist die ProReal Secur 1 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die ProReal Secur 1 GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, übernimmt für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die Angaben ihres Wissens nach richtig sind und dass der Wertpapierprospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren können.

### **4 Allgemeine Informationen**

#### **4.1 Billigung des Prospektes**

Die Emittentin erklärt, dass

- (a) der Prospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- (b) die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- (c) eine solche Billigung nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte
- (d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte und
- (e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

#### **4.2 Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können Kopien des Gesellschaftsvertrages und des geprüften Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 in Papierform innerhalb der üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag, 9 bis 18 Uhr) am Sitz der Emittentin, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, eingesehen werden. Die genannten Dokumente können nicht auf elektronischem Wege übermittelt werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Emittentin unter [www.proreal-secur.de](http://www.proreal-secur.de). Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

#### **4.3 Abschlussprüfer**

Abschlussprüfer des Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 ist die nbs partners GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Am Sandtorkai 41, 20457 Hamburg. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des geprüften Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerks über die Prüfung des Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

#### **4.4 Angaben von Seiten Dritter**

Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von diesen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

In den Prospekt wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Ein Rating wurde weder für den Emittenten noch für die prospektgegenständlichen Inhaberschuldverschreibungen erstellt.

## **4.5 Angaben zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

### **4.5.1 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts**

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 05. November 2020 bis zum 04. November 2021. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Wertpapiere übernimmt.

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

### **4.5.2 Zusätzliche Informationen**

**Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er das Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

## **5 Angaben in Bezug auf die Emittentin**

### **5.1 Allgemeine Unternehmensangaben**

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet ProReal Secur 1 GmbH (§ 1 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Kommerzieller Name der Emittentin ist ProReal Secur 1. Die Emittentin wurde am 15. Juli 2020 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 12. August 2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164014 eingetragen. Die LEI lautet: 984500AFADC8U00FA581.

Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Gesellschaft ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Telefonnummer lautet: 040 / 69 666 69-0. Die Website der Emittentin lautet: [www.proreal-secur.de](http://www.proreal-secur.de). Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages 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 Abs. 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvorhaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen.

Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Wertpapiere (Inhaberschuldverschreibungen), ausgeben.

### **5.2 Gesellschaftskapital**

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospekts 25.000 Euro. Es ist vollständig zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Gesellschafter ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg).

Das Stammkapital ist eingeteilt in einen Gesellschaftsanteil im Nennbetrag von 25.000 Euro. Der Gesellschaftsanteil gewährt Stimmrechte in der Gesellschaftsversammlung und das Recht auf Ausschüttung von Gewinnen entsprechend den Beschlüssen der Gesellschaftsversammlung.

### **5.3 Gesellschafter**

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die One Group GmbH kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die One Group GmbH ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die One Group GmbH. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

### **5.4 Finanzlage und Finanzierung**

#### **5.4.1 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage**

Es sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Gruppe seit dem geprüften Zwischenabschluss zum 30. September 2020 eingetreten.

#### **5.4.2 Jüngste Ereignisse von besonderer Bedeutung**

Es bestehen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Solvenz der Emittentin relevant sind.

#### **5.4.3 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Es sind keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem letzten Geschäftsjahr bzw. seit dem Datum der Gründung der Gesellschaft am 15. Juli 2020 eingetreten.

#### **5.4.4 Finanzierung**

Die geplante Entwicklung der Emittentin beruht auf dem kalkulierten Zufluss des Anleihekaptals und den Investitionen in die Zielgesellschaften. Originärer Geschäftszweck der Emittentin ist die Verwaltung eigenen Vermögens durch eine Investition der Anlagemittel in die Zielgesellschaften. Aus den geplanten Investitionen wird die Emittentin Einnahmen in Form von Zinsen erzielen.

Durch die Ausgabe der mit diesem Prospekt angebotenen Inhaberschuldverschreibungen verfolgt die Emittentin das Ziel, die Liquidität für Investitionen um ca. 46.660.750 Euro zu erhöhen. Mit einer vollständigen Platzierung rechnet die Geschäftsführung der Emittentin bis spätestens zum Zeichnungsfristende. Sobald Mittel aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen vorhanden sind, werden diese entsprechend der aufgestellten Investitionsgrundsätze investiert. Die Höhe der jeweiligen Investitionen erfolgt dabei nach Maßgabe der Investitionsstrategie. Sie sind abhängig vom Abverkauf der Inhaberschuldverschreibungen.

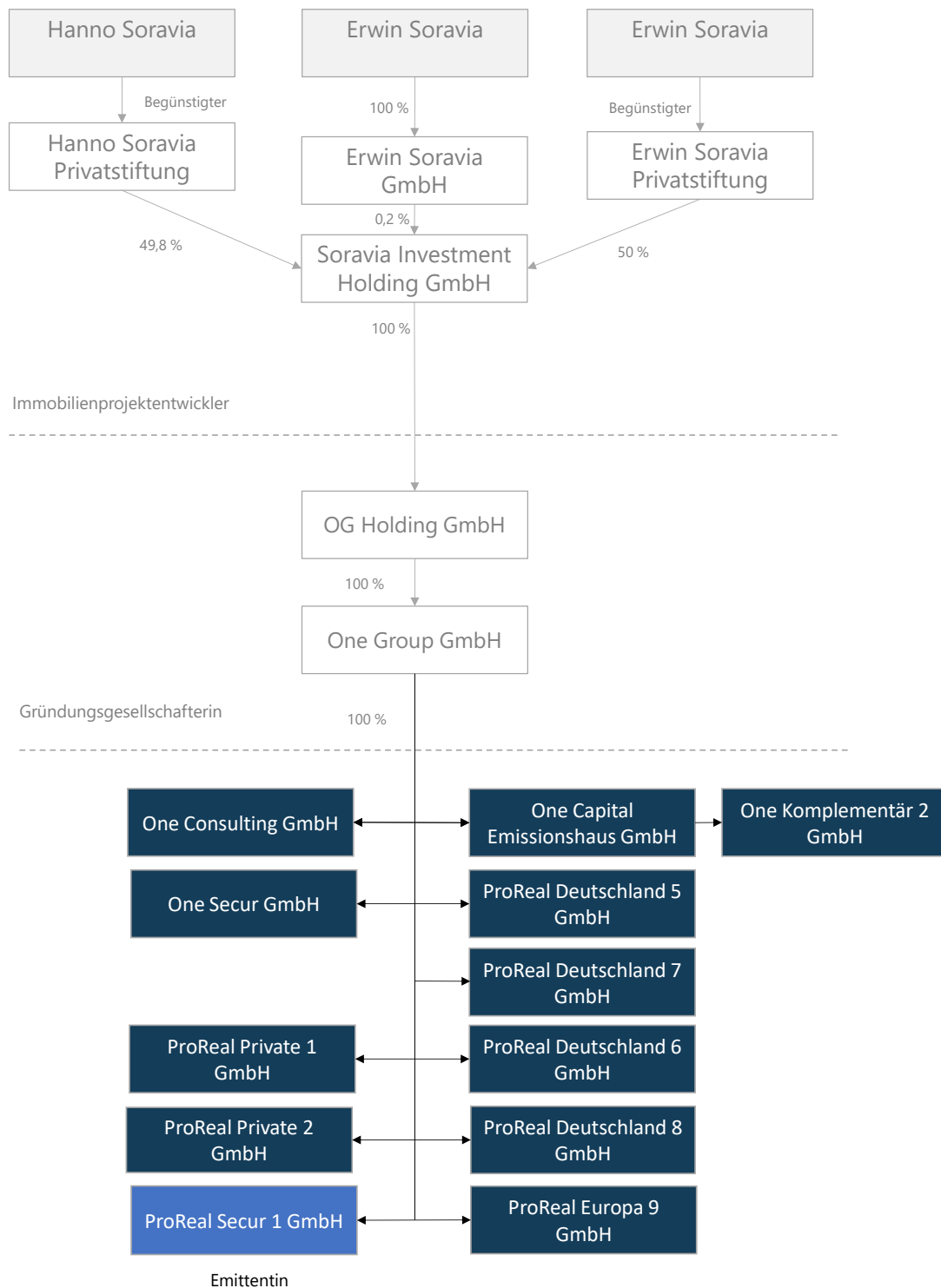
Sollte die Emittentin die angebotenen Inhaberschuldverschreibungen nicht vollständig platzieren, kann sie dennoch die geplante Geschäftstätigkeit umsetzen. Bereits mit geringen Mittelzuflüssen können erste Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen vorgenommen werden.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Geschäftstätigkeit besteht für die Emittentin voraussichtlich kein weiterer Fremdfinanzierungsbedarf. Beschränkungen bei dem Rückgriff auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Emittentin direkt oder indirekt beeinflussen können, bestehen nicht.

Die dominierenden Aufwendungen der Emittentin werden die laufenden Zinsaufwendungen im Rahmen der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen sein.

## 5.5 Organisationsstruktur

Die Emittentin hält zum Datum des Prospekts keine Beteiligungen an anderen Unternehmen. Die Emittentin ist in die nachfolgende Unternehmensstruktur eingebunden:





### **5.5.1 One Group GmbH**

Alleingesellschafterin der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg).

Die One Group GmbH wurde am 11. Februar 2009 gegründet und am 27. Februar 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 108645 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 430.000 Euro.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Veräußern von Beteiligungen sowie die Konzeption, Finanzierung, Umsetzung, Verwaltung und Abwicklung von Projekten der Gesellschaft, mit ihr verbundenen Unternehmen sowie Dritten.

Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer. Sie sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Gesellschafterin der One Group GmbH ist in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile die OG Holding GmbH.

Die One Group GmbH ist ein Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment in Deutschland. Das Unternehmen konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilienprojekte – sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben – in deutschen und österreichischen Ballungszentren. Seit 2012 hat die One Group GmbH nach eigenen Angaben mit den ProReal-Produkten rund 450 Millionen Euro Kapital eingeworben und investiert. Mehr als 10.000 Investoren haben in die Kurzläufer-Serie investiert. Die Angebote der One Group GmbH richten sich sowohl an private als auch an semi-institutionelle Anleger und schaffen mittelbar in den begehrten Ballungszentren Deutschlands sowie Österreichs dringend benötigten neuen Wohnraum. Alle bisherigen Anlageprodukte der ONE GROUP laufen plangemäß. Über die Performance der einzelnen Produkte berichtet die ONE GROUP einmal im Jahr in einer testierten Leistungsbilanz.

### **5.5.2 OG Holding GmbH**

Gesellschafterin der One Group GmbH in Höhe von 100 % der GmbH-Anteile ist die OG Holding GmbH mit Sitz Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Sanktjohanserstraße 10, 83707 Bad Wiessee). Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 118699 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligungsverwaltung, der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleistung für Dritte, die Übernahme der Geschäftsführung in derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Wahrnehmung sämtlicher mit Ausübung von Holding-Funktionen verbundenen Tätigkeiten. Alleingesellschafterin ist die Soravia Investment Holding GmbH. Geschäftsführer ist Herr Peter Steuerer.

### **5.5.3 Soravia Investment Holding GmbH**

Alleingesellschafterin der OG Holding GmbH ist die Soravia Investment Holding GmbH mit Sitz in Wien/Republik Österreich (Geschäftsanschrift: Thomas-Klestil-Platz 3, A-1030 Wien). Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Republik Österreich. Die Gesellschaft ist im Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 304129 z eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist Beteiligungsverwaltung; An- und Verkauf sowie Verwertung von Immobilien und Grundstücken sowie grundstücksähnlichen Rechten. Gesellschafter der Soravia Investment Holding GmbH sind die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG in Höhe von 50 % des Stammkapitals, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG in Höhe von 49,8 % des Stammkapitals sowie die Erwin Soravia GmbH in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals. Mitglieder der Geschäftsführung sind Herr Erwin Soravia und Herr Hanno Soravia.

Die Erwin Soravia GmbH mit Sitz in Wien/Republik Österreich (Geschäftsanschrift: Thomas-Klestil-Platz 3, A-1030 Wien) ist im Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 470042 p eingetragen. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Republik Österreich. Alleingesellschafter Herr Erwin Soravia, welcher zugleich einziges Mitglied der Geschäftsführung ist. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligungsverwaltung.

### **5.5.4 Weitere Tochtergesellschaften der One Group GmbH**

Neben der Emittentin verfügt die One Group GmbH über folgende weitere Tochtergesellschaften:

#### **5.5.4.1 One Consulting GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Consulting GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 119678 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies, Herr Peter Steuerer und Herr Dennis Gaidosch.

#### **5.5.4.2 One Secur GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Secur GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist noch nicht im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.3 One Capital Emissionshaus GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der One Capital Emissionshaus GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Das Stammkapital beträgt 300.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.4 ProReal Private 1 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Private 1 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 151728 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.5 ProReal Private 2 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Private 2 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164552 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.6 ProReal Deutschland 5 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Deutschland 5 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 143764 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.7 ProReal Deutschland 6 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Deutschland 6 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 149812 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.8 ProReal Deutschland 7 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Deutschland 7 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 153000 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.9 ProReal Deutschland 8 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Deutschland 8 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 157602 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.10 ProReal Europa 9 GmbH**

Die One Group GmbH hält 100% des Stammkapitals der ProReal Europa 9 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 164013 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

#### **5.5.4.11 One Komplementär 2 GmbH**

Die Tochtergesellschaft der One Group GmbH, One Capital Emissionshaus GmbH, hält ferner 100 % des Stammkapitals an der One Komplementär 2 GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 134216 eingetragen. Das Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Geschäftsführer sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer.

### **5.6 Abhängigkeiten von Unternehmen der Soravia Gruppe**

Von der Emittentin werden Immobilienprojekte finanziert, die von Gesellschaften der SORAVIA Gruppe realisiert werden. Insoweit ist die Emittentin davon abhängig, dass diese Gesellschaften der SORAVIA Gruppe die in den Finanzierungsverträgen vereinbarten Zinsen und die Rückzahlung leistet. Von weiteren Unternehmen der Unternehmensgruppe ist die Emittentin nicht abhängig. Insbesondere wurden keine Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge geschlossen. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge hätten zur Folge, dass die Emittentin gegenüber der herrschenden Gesellschaft weisungsgebunden wäre und Jahresüberschüsse abführen müsste. Gleichzeitig wäre die herrschende Gesellschaft verpflichtet, etwaige Jahresfehlbeträge der Emittentin auszugleichen.

### **5.7 Organe der ProReal Secur 1 GmbH**

#### **5.7.1 Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt durch den Geschäftsführer und/oder die Prokuristin. Sie leiten die Geschäfte der Gesellschaft und vertreten sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Geschäftsführer der Emittentin sind Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer. Sie sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit sowie geschäftsansässig unter Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg.

#### **5.7.2 Managementkompetenz und -erfahrung**

##### **5.7.2.1 Malte Thies**

Herr Malte Thies ist seit 2017 als Geschäftsführer der One Group GmbH tätig. Zuvor war er seit 2012 im Unternehmen und seit 2016 als Geschäftsführer der One Consulting GmbH tätig. Insgesamt arbeitet Herr Thies seit 20 Jahren in der Finanzdienstleistungsbranche, unter anderem als Vertriebsdirektor bei der Wölbern Invest AG sowie als Vertriebsleiter bei der PCE Premium Capital Emissionshaus GmbH & Co. KG und der NORDCAPITAL Emissionshaus GmbH & Co KG. Er ist gelernter Bankkaufmann und absolvierte ein Studium an der Frankfurt School of Finance & Management zum Dipl. Bankbetriebswirt.

##### **5.7.2.2 Peter Steuerer**

In der Funktion des CFO verantwortet Peter Steuerer für SORAVIA die Agenden Konzernrechnungswesen, Finanzierung, Treasury, Konzerncontrolling und Investorenakquise. Der ausgebildete Steuerberater war zuvor in der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Steuerberater und Prüfungsleiter tätig und ist seit 2008 im Unternehmen. Seit Juli 2020 ist er zusätzlich Geschäftsführer diverser One Group-Gesellschaften.

### **5.7.3 Potenzielle Interessenkonflikte der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane**

Folgende angabepflichtige Verflechtungstatbestand in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen in Bezug auf die Geschäftsführer der Emittentin:

Herr Malte Thies und Herr Peter Steuerer sind sowohl als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin als auch deren Muttergesellschaft, One Group GmbH, tätig. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin auch als Mitglieder der Geschäftsführung der weiteren Tochtergesellschaften der One Group GmbH tätig. Diese Tätigkeiten können der Organisationsstruktur, in welche die Emittentin eingebunden ist unter Abschnitt 5.5 des Prospektes entnommen werden. Herr Peter Steuerer ist ferner Mitglied der Geschäftsführung verschiedener Unternehmen der SORAVIA Gruppe. Die Emittentin ist in die SORAVIA Gruppe eingebunden und es werden Zielgesellschaften der SORAVIA Gruppe von ihr finanziert. In ihren Funktionen als Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften ist nicht ausgeschlossen, dass sie Verträge zwischen diesen Gesellschaften abschließen und diese Verträge für alle Vertragsparteien aushandeln und als Geschäftsführer unterzeichnen.

Durch die Verflechtungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, die dazu führen können, dass von den betreffenden Personen und Gesellschaften Entscheidungen getroffen werden, die nicht ausschließlich im Interesse der Emittentin und/oder der Anleger liegen, weil die getroffenen Entscheidungen nicht wie zwischen fremden Dritten getroffen werden, sondern ggf. auch die Interessen der betreffenden Personen und Gesellschaften berücksichtigen. Die betroffenen Beteiligten könnten aufgrund der Verflechtungen ihre Leitungsfunktion gegebenenfalls nicht mit der gebotenen Unabhängigkeit ausüben und die Interessen einer Gesellschaft oder ihre persönlichen Interessen den Interessen des Emittenten überordnen.

Weitere potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Geschäftsführers gegenüber der Emittentin und seinen privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

### **5.7.4 Praktiken der Geschäftsführung**

Die Emittentin hat keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

### **5.7.5 Gesellschafterversammlung**

In der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind die Gesellschafter mit ihrem im Gesellschaftsvertrag festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

## 6 Angaben zur Geschäftstätigkeit der Emittentin

### 6.1 Haupttätigkeitsbereiche

Bei der ProReal Secur 1 GmbH handelt es sich um eine Gesellschaft, die in die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich investieren wird. Weitere unternehmerische Tätigkeiten wird die Emittentin nicht vornehmen.

Darüber hinaus besteht zum Prospektdatum keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien liegen. Die Emittentin strebt den Aufbau eines Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich an.

Zum Datum des Prospektes hat die Emittentin keine Investitionen in etwaige Beteiligungen an andere Gesellschaften bzw. die Vergabe von Finanzierungen vorgenommen. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Beschlüsse über künftige Investitionen getroffen. Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Es ist geplant, die ersten Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.

### 6.2 Investitionsgrundsätze

Die Investitionen der Emittentin erfolgen aus den liquiden Mitteln, die ihr aus der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen zufließen. Die Nutzung von Bankkrediten ist nicht vorgesehen.

Die Emittentin hat sich zur Einhaltung der folgenden Investitionskriterien verpflichtet, die für die Investition in die Vergabe von Finanzierungen insgesamt gelten:

1. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie wird dabei in folgende Vermögensgegenstände (im Folgenden insgesamt die „Immobilienprojekte“) investieren:
  - a. Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften;
  - b. Beteiligungen an und/oder unmittelbare Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen.;
  - c. Die Emittentin kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der vorgenannten Anlagestrategie erstmalig zu investieren bzw. im Falle von kurzlaufenden Investitionen erneut zu investieren. Bis zu 10 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals kann zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve ständig in Bankguthaben gehalten werden.
2. Sämtliche unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. - ggf. auch mehrstufigen-Zwischengesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland oder Österreich. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der SORAVIA Gruppe handeln. Investitionen in Gesellschaften, bei denen es sich um ein Investmentvermögen (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch handelt, sind hingegen nicht zulässig.
3. Die Emittentin 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 (d.h. an solche, die nicht mittelbar oder unmittelbar Mutterunternehmen oder Schwester- oder Tochterunternehmen sind) in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen (d.h. an juristische Personen und Personengesellschaften).
4. Die Emittentin wird das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital über die unter Nr. 1 lit. a) und b) genannten Gesellschaften bzw. ggf. auch mehrstufigen Zwischengesellschaften letztendlich in folgende Immobilien investieren:

- a. zu mindestens 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben;
- b. zu mindestens 60 % in Immobilienvorhaben mit wohnwirtschaftlicher Nutzung (mit Fokus auf Quartiersentwicklungen mit Hauptnutzung Wohnen einschließlich besonderer Formen wie Serviced-Apartments, betreutes Wohnen oder studentisches Wohnen);
- c. zu mindestens 90 % in Immobilien in Metropolregionen in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern;
- d. zu mindestens 80 % in Immobilienvorhaben mit einem voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung von mindestens 1.000.000 Euro;
- e. zu mindestens 90 % in Immobilien, für die der Emittentin eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (eine sogenannte „Financial Due Diligence“) vorliegt.

Die Einhaltung der Investitionskriterien wird nicht durch eine externe Person überwacht.

### **6.3 Die SORAVIA Gruppe**

Die Emittentin wird unter anderem voraussichtlich Investitionen in Immobilienprojekte vornehmen, die von Unternehmen der SORAVIA Gruppe realisiert werden. Die SORAVIA Gruppe wurde 1885 als Familienunternehmen gegründet. SORAVIA hat mehr als 600 Projekte mit einem Projektvolumen von mehr als 6,3 Milliarden Euro realisiert. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt in der Entwicklung von Immobilienprojekten in Österreich, Deutschland und Mittel-/Osteuropa. Über 13.300 Wohnungen wurden bis heute errichtet. Dabei bietet SORAVIA ein umfassendes Dienstleistungsportfolio rund um die Immobilie – von der Standortanalyse über die Bauabwicklung bis hin zur laufenden Betreuung und Verwertung. Der Hauptsitz des Konzerns befindet sich in Wien, in dem von SORAVIA entwickelten und umgesetzten Projekt „TownTown“. Das Volumen der aktuellen Projektentwicklungen beträgt rund 3,3 Milliarden Euro. Die bestehende Investmentpipeline soll durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden.

Die initiierten Projektentwicklungen und die künftige Pipeline der SORAVIA stellen für die Emittentin potentielle mittelbare Investitionsobjekte dar, sofern die Investitionskriterien erfüllt sind und eine entsprechende Investitionsentscheidung durch die Emittentin getroffen wird. Eine konkrete Benennung und Beschreibung der Zielinvestitionen ist zum Prospektdatum jedoch nicht möglich (Blindpool). Ob und in welche Projektentwicklungsgesellschaften der SORAVIA Gruppe finanzielle Mittel der Emittentin investiert werden, steht nicht fest und hängt von weiteren Faktoren ab. Ferner stellt der Unternehmensverbund keine Ausschließlichkeit dar.

### **6.4 Markt und Angaben zur Wettbewerbsposition**

Im Folgenden ist der maßgeblich relevante Markt (der Immobilien und Finanzierungsmarkt in Deutschland und Österreich mit vorrangiger Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in Metropolregionen) und dessen Entwicklung im Überblick beschrieben.

Die nachfolgenden Unterabschnitte 6.4.1 und 6.4.2 enthalten als Quellenangaben zum Teil Verweise auf verschiedene Internetseiten. Die Informationen auf diesen Websites sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

#### **6.4.1 Der deutsche und österreichische Wohnungsmarkt**

In den deutschen Metropolregionen wird auch in Zukunft ein Mangel an Wohnraum herrschen. Und dass, obwohl der Wohnungsbau in Deutschland 2019 den höchsten Stand seit fast 20 Jahren erreicht hat. Mit 293.000 errichteten Wohnungen, einem Plus von 2,0 % im Jahresvergleich, setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre laut Statistischem Bundesamt (Destatis) fort. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es zuletzt nur 2001 gegeben (326.600). (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 199 vom 4. Juni 2020).

Allerdings blieben die Fertigstellungen weiter deutlich unter der Zielvorgabe der Bundesregierung von 375.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Die Große Koalition hat sich insgesamt 1,5 Millionen neue Wohnungen in der laufenden Amtsperiode vorgenommen (Quelle: Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen). Um die große Nachfrage nach Wohnraum in den Städten zu befriedigen, müssen nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen fertiggestellt werden.

Dass vergangenes Jahr nicht noch mehr gebaut wurde, lag vor allem an der hohen Zahl von 740.400 genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen. Der Bestand wächst seit Jahren und erreichte nun den höchsten Wert seit 1998. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 199 vom 4. Juni 2020 )

Dadurch wird sich aus Sicht der Emittentin die bestehende Angebotslücke weiter vergrößern. Fehlendes Bauland sowie der anhaltende Zuzug vor allem junger Menschen befeuern den Wohnungsmarkt in den deutschen Metropolen. Das wird aus Sicht der Emittentin auch in den kommenden 20 Jahren so bleiben. Für das starke Bevölkerungswachstum der Ballungszentren gibt es verschiedene Gründe. Besonders viele junge Menschen und aus anderen Ländern zieht es in diese Zentren. Sie zieht es dorthin, um zu studieren, eine Ausbildung zu beginnen oder ihren ersten Job anzunehmen. Senioren versprechen sich eine bessere Versorgung, ein attraktiveres Freizeitangebot und mehr soziale Kontakte. Hinzu kommt, dass in Metropolregionen viele neue Arbeitsplätze entstanden sind.

Das Zusammentreffen von hoher Nachfrage und knappem Angebot führt zu kontinuierlich steigenden Preisen. Zudem haben aus Sicht der Emittentin niedrige Zinsen auf Sparguthaben und Anleihen, günstige Kredite in Kombination mit einer guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen dazu geführt, dass Wohnimmobilien als Anlageform wiederentdeckt wurden. Mittelbar sieht die Destatis in steigenden Kaufpreisen auch eine der Ursachen für die extrem schnell gestiegenen Mieten in den Großstädten. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen verteuerten sich zwischen 2008 und 2018 um rund 48 %. Seit 2015 hat sich die Zunahme noch einmal beschleunigt. Seither stiegen die Preise jährlich zwischen 4,7 und 7,5 % (Quelle: Statistisches Bundesamt:

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/statement\\_StBa\\_Wohnen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/Wohnen/statement_StBa_Wohnen.pdf?__blob=publicationFile) ).

Auch der Wohnungsmarkt in Österreich boomt. Nach fünf Rekordjahren blieb der österreichische Wohnungsmarkt 2019 erstmals knapp hinter der Vorjahresmenge an neuem Wohnraum zurück. Im amtlichen Grundbuch wurden 2019 gemäß RE/MAX ImmoSpiegel (Quelle: <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/re-max-eigentumswohnungsmarkt-2019-auf-basis-aller-grundbucheintragungen-und-studie-corona-und-der-immobilienmarkt-16005>) 49.832 neue Wohnungen eingetragen. Das sind 0,8 % weniger als im bisherigen Rekordjahr 2018. Der Verkaufswert der gehandelten Wohnungen stieg dagegen um 711 Millionen Euro, das ist das Doppelte der Vorjahressteigerung und entspricht im Jahresvergleich einem Zuwachs von 6,5 %.

Typischerweise kostete 2019 eine Wohnung in Österreich 211.826 Euro und damit um 7,2 % mehr als 2018. Damit liegt die Preissteigerung von 2018 zu 2019 den RE/MAX-Experten (Quelle: <https://www.remax.at/de/presse/presseaussendungen/re-max-eigentumswohnungsmarkt-2019-auf-basis-aller-grundbucheintragungen-und-studie-corona-und-der-immobilienmarkt-16005>) zufolge um 1,6 Prozentpunkte über dem Mittel der zurückliegenden zehn Jahre. Im Fünfjahresvergleich haben die typischen Preise der gehandelten Wohnungen um 23,9 % zugelegt, im Zehnjahresvergleich um 72,8 %.

In Wien steigt vor allem das Angebot an geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen. (Quelle: EXPLOREAL, Statistik Austria, Oktober 2019). Der Grund: Aufgrund des hohen Investitionsdrucks werden Projekte, die als Wohnungseigentum geplant wurden, oft im Ganzen an einen einzigen Großinvestor verkauft. Dieser vermietet dann die ursprünglich als Eigentum geplanten Einheiten als frei finanzierte Mietwohnung. Dieses Angebot trifft auch in österreichischen Metropolregionen - und insbesondere in Wien - zuzugsbedingt auf eine steigende Nachfrage (Quelle: KURIER.at: <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/studie-trendwende-am-wohnungsmarkt/400693481>).

Insgesamt bietet die Marktlage in Deutschland sowie Österreich aus Sicht der Emittentin eine gute Ausgangsposition für Entwickler von Wohnimmobilienprojekten. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum in fast allen deutschen und österreichischen Metropolregionen auf der politischen Agenda. Neubauvorhaben oder Revitalisierungen sind grundsätzlich mit Risiko 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 bzw. Vermietung verantwortlich sind, muss sichergestellt sein. Dabei ist eine adäquate Finanzierung Voraussetzung für die Initiierung eines erfolgreichen Bauvorhabens.

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann aus Sicht der Emittentin meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen weiterhin äußerst restriktiv bei der Kreditvergabe bei Projektfinanzierungen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der Finanzierung von

Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung klassischer Kreditinstitute ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von privaten und semi-institutionellen Investoren geschlossen wird.

Als „alternatives Finanzierungsinstrument“ gewinnt Mezzaninekapital dabei weiter an Bedeutung und führt aktuell mit 39 % die Rangliste der bedeutendsten alternativen Finanzierungsformen an (Quelle: BF direkt, Quartalsbericht, Q2/2020). Auch der FAP-Mezzanine-Report 2019, an dem sich 53 der derzeit 146 Kapitalgeber in diesem Bereich beteiligt haben, bestätigt diesen Trend: Ihm zufolge wurden 5,8 Milliarden Euro (Vorjahr: 3,9 Milliarden Euro) für alternative Finanzierungsformen bereitgestellt. Der überwiegende Teil hiervon floss in den Bereich der Projektentwicklung. Damit konnten in Deutschland insgesamt Immobilieninvestments und Projektentwicklungen mit einem Marktwert von ca. 38 Milliarden Euro realisiert werden. Aufgrund des weiterhin boomenden Markts für Projektentwicklungen gehen sämtliche befragte Kapitalgeber weiter von einer positiven Weiterentwicklung aus. So erwarten sie für das Jahr 2020 eine Erhöhung des durch sie bereitgestellten Volumens auf 7,7 Milliarden Euro. (Quelle: Flatow AdvisoryPartners GmbH, Flatow Mezzanine Report, Ausgabe 2019). Ob diese Prognose, die noch vor der Corona-Pandemie getätigt wurde, zu halten ist, wird die zweite Jahreshälfte 2020 und die damit einhergehende wirtschaftliche Entwicklung zeigen.

Die Aussichten für den Wohnungssektor scheinen dabei weiterhin klar positiv: Eine aktuelle Datenanalyse von ImmoScout24 (Quelle: Immoscout 24, Pressemitteilung vom 4. Juni 2020) befasst sich mit dem deutschen Wohnungsimmobiliemarkt. Demnach sind Angebot und Bedarf an Wohnimmobilien ungebrochen. Auch die Wohnimmobilienpreise zeigen sich insbesondere in den Metropolregionen stabil und ziehen weiter an. Demnach erweist sich der Wohnungsmarkt als krisenfest – gerade im Vergleich zu gewerblichen Nutzungsarten. Und auch das Transaktionsvolumen zieht wieder an. Nach einer temporären, Corona-bedingten Abschwächung des Transaktionsmarktes Mitte März stiegen Nachfrage und Angebot nach Wohnimmobilien Ende Mai über das Prä-Corona-Niveau. Aktuell rangiert das Angebot an Wohnungen für Miete und Kauf sogar über dem üblichen Jahresanfangshoch.

Die Preise für Wohnimmobilien in Wien sind im ersten Quartal 2020 laut einer Studie der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) (Quelle: <https://www.oenb.at/Presse/20200610.html>) erneut gestiegen, jedoch weniger dynamisch als im Quartal davor. Österreichweit hätten die Preise dagegen wieder etwas stärker angezogen, lägen aber weiter hin deutlich unter den Wachstumsraten von vor einem Jahr.

Im ersten Quartal 2020 stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Wien um 3,9 Prozent, nach einem Plus von 4,3 Prozent im Vorquartal und einem Plus von 5,5 Prozent im Vorjahresquartal. In Gesamtösterreich stiegen die Preise dagegen um 3,4 Prozent und damit stärker als im Vorquartal (plus 3,0 Prozent) an. Vom Niveau des Q1 2019 (plus 5,0 Prozent) ist das aber noch deutlich entfernt. Im Bundesgebiet ohne Wien betrug das Wachstum im ersten Jahresviertel 2,8 Prozent, nach plus 1,2 Prozent im Vorquartal und plus 4,1 Prozent im Vorjahresquartal.

Für Österreich wird von Experten für das zweite Halbjahr 2020 am Wohnungsmarkt mit einer Abschwächung der robusten Preisdynamik der vergangenen Jahre gerechnet. Dabei sollen sich die Preise für Eigentumswohnungen stabiler zeigen als die Mieten. Die Erwartungshaltung für 2020 im Vergleich zu 2019 für die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen in Österreich lautet: Zentrumslagen (-2,1 %), Stadtrandlagen (-2,8 %) und Landgemeinden (-3,7 %). Auch die Preise für Einfamilienhäuser und Baugrundstücke sollen leicht zurückgehen. Ein Einbruch wird aber auch hier nicht erwartet. Damit zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt deutlich krisenfester als das Gewerbeimmobiliensegment. (Quelle: RE/MAX, Studie „Corona und der Immobilienmarkt“).

## 6.4.2 Finanzierungsmarkt

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann aus Sicht der Emittentin meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen weiterhin äußerst restriktiv bei der Kreditvergabe bei Projektfinanzierungen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen aus Sicht der Emittentin Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung klassischer Kreditinstitute ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von Privaten und semi-institutionellen Investoren geschlossen wird.

Als „alternatives Finanzierungsinstrument“ gewinnt Mezzaninekapital dabei weiter an Bedeutung und führt aktuell mit 39 % die Rangliste der bedeutendsten alternativen Finanzierungsformen an (Quelle: BF direkt, Quartalsbericht, Q2/2020). Auch der FAP-Mezzanine-Report 2019, an dem sich 53 der derzeit



146 Kapitalgeber in diesem Bereich beteiligt haben, bestätigt diesen Trend: Ihm zufolge wurden 5,8 Milliarden Euro (Vorjahr: 3,9 Milliarden Euro) für alternative Finanzierungsformen bereitgestellt. Der überwiegende Teil hiervon floss in den Bereich der Projektentwicklung. Damit konnten insgesamt Immobilieninvestments und Projektentwicklungen mit einem Marktwert von ca. 38 Milliarden Euro realisiert werden. Aufgrund des weiterhin boomenden Markts für Projektentwicklungen gehen sämtliche befragte Kapitalgeber weiter von einer positiven Weiterentwicklung aus. So erwarten sie für das Jahr 2020 eine Erhöhung des durch sie bereitgestellten Volumens auf 7,7 Milliarden Euro. (Quelle: Flatow AdvisoryPartners GmbH, Flatow Mezzanine Report, Ausgabe 2019). Ob diese Prognose, die noch vor der Corona-Pandemie getätigt wurde, zu halten ist, wird die zweite Jahreshälfte 2020 und die damit einhergehende wirtschaftliche Entwicklung zeigen.

## **6.5 Wesentliche Verträge**

Bis zum Datum des Prospekts hat die Emittentin keine wesentlichen Verträge abgeschlossen. Gewinnabführungsverträge bestehen nicht.

## **6.6 Trendinformationen**

Seit dem Datum des geprüften Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 hat es keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin gegeben.

Seit dem Ende des Berichtszeitraums des geprüften Zwischenabschlusses (30. September 2020) hat es keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage der Gruppe gegeben.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich ihre Aussichten zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2020 wesentlich beeinflussen dürften, bekannt.

## **6.7 Gewinnprognosen oder -schätzungen**

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in dieses Prospekt auf.

## **6.8 Gerichts- und Schiedsgerichtsverfahren**

Für die Emittentin fanden seit ihrer Gründung (15. Juli 2020) keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

## **7 Angaben in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **7.1 Gegenstand des Angebots**

Die Emittentin bietet Schuldverschreibungen mit der Emissionsbezeichnung „ProReal Secur 1“ im Gesamtnennbetrag von 50.000.000 Euro (fünfzig Millionen Euro) in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich an.

Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 50.000 untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 Euro (Eintausend Euro). Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht nachrangig, nicht dinglich besichert und mit einem festen Zins ausgestattet.

Die Inhaberschuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden in einer Globalurkunde mit einem nominalen Gesamtnennbetrag von bis zu 50.000.000 Euro (fünfzig Millionen Euro) verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt. Weitere Hinterlegungsstellen – insbesondere im Ausland – existieren zum Datum des Prospekts nicht. Den Anlegern der Inhaberschuldverschreibungen stehen Miteigentumsrechte an der Globalurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, übertragen werden können. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Inhaberschuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

Die WKN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet A3E46V.

Die ISIN für die Inhaberschuldverschreibungen lautet DE000A3E46V5.

Inhaberschuldverschreibungen, auch „Anleihen“ genannt, sind Wertpapiere, die anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem festen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können Inhaberschuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Mit dem Kauf einer Inhaberschuldverschreibung erwirbt der Käufer das Recht auf einen dem Nennbetrag entsprechenden Teil der Emission. Dieses anteilige Recht wird durch einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde eingeräumt.

Form und Inhalt der Inhaberschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

Grundlage für die gegenständliche Emission der Inhaberschuldverschreibungen ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 28. Juli 2020.

### **7.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge**

Die Emittentin erwartet aus der Emission der Inhaberschuldverschreibungen unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von 3.339.250 Euro einen Nettoerlös in Höhe von 46.660.750 Euro. Dieser soll ausschließlich für die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien verwendet werden.

Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Verwertung von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie wird dabei in folgende Vermögensgegenstände (im Folgenden insgesamt die „Immobilienprojekte“) investieren:

- a. Beteiligungen an und/oder Finanzierungen von immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften;
- b. Beteiligungen an und/oder unmittelbare Finanzierungen von Zwischengesellschaften, die - ggf. unter Verwendung einer mehrstufigen Gesellschafts- bzw. Investitionsstruktur - Investitionen gem. lit. a) tätigen.;

- c. Die Emittentin kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der vorgenannten Anlagestrategie erstmalig zu investieren bzw. im Falle von kurzlaufenden Investitionen erneut zu investieren. Bis zu 10 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals kann zur Aufrechterhaltung einer angemessenen Liquiditätsreserve ständig in Bankguthaben gehalten werden.

Konkrete Investitionen stehen zum Datum des Prospekts nicht fest. Es handelt sich daher um ein Blind-Pool-Konzept. Daher kann eine Priorisierung der Investitionen nicht erfolgen. Es ist geplant, die ersten Investitionen kurzfristig und parallel zur Platzierung vorzunehmen.

Zum Datum des Prospektes sind noch keine Verträge geschlossen worden. Die Vergabe einzelner Finanzierungen wurde von der Emittentin noch nicht fest beschlossen. Aufgrund dessen kann eine Aufschlüsselung des Nettoemissionserlöses nach den Verwendungszwecken zum Datum des Prospekts nicht erfolgen. Das Anleihekaptal aus dieser Emission reicht nach Auffassung der Emittentin aus, um den aufgeführten Verwendungszweck zu finanzieren. Weitere Finanzierungsarten, insbesondere Fremdfinanzierungen über Bankdarlehen, sollen zum Datum des Prospektes nicht genutzt werden. Sollten nur Teile des geplanten Nettoemissionserlöses erzielt werden, so werden entsprechend der vorhandenen Mittel die Investitionsvorhaben in den Verwendungszweck in geringerem Umfang umgesetzt. Der tatsächliche Umfang der ggf. geringeren Investitionen hängt von dem Umfang des Nettoemissionserlöses ab und kann zum Datum des Prospektes nicht kalkuliert werden.

### **7.3 Kosten der Emission**

Durch das Angebot der Inhaberschuldverschreibung entstehen bei der Emittentin Gesamtkosten in Höhe von 3.339.250 Euro, die sich wie folgt aufteilen:

#### **7.3.1 Konzeptionskosten**

Die Kosten im Zusammenhang mit der Konzeption der Inhaberschuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen, der Zahlstelle betragen voraussichtlich 839.250 Euro inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### **7.3.2 Platzierungsabhängige Kosten**

Die platzierungsabhängigen Kosten betragen bis zu 5,0 % des eingezahlten Anleihekaptals für die Kapitalvermittlung (Vermittlungsprovisionen). Im Falle einer Vollplatzierung entspricht das einem Betrag in Höhe von bis zu 2.500.000 Euro.

### **7.4 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen**

Finanzintermediäre, die die Vermittlung der Schuldverschreibungen übernehmen, haben ein Interesse an der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen, da sie für die Vermittlung der Inhaberschuldverschreibungen eine erfolgsabhängige Provision erhalten.

Nach Kenntnis der Emittentin bestehen keine weiteren Interessen von Dritten, die für das Angebot der Inhaberschuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

### **7.5 Grundlage der Wertpapiere**

Form und Inhalt der Inhaberschuldverschreibungen, die Anleihebedingungen sowie alle Rechte und Pflichten der Anleger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht. Inhaberschuldverschreibungen sind in den §§ 793 ff. BGB geregelt. Diese Regelungen werden durch die jeweiligen Anleihebedingungen konkretisiert.

Grundlage für die gegenständliche Emission der Inhaberschuldverschreibungen ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 28. Juli 2020.

### **7.6 Währung der Wertpapieremission**

Die Wertpapieremission lautet auf Euro.

## **7.7 Rang der Wertpapiere**

Die Inhaberschuldverschreibungen samt Zinszahlungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht dinglich besicherten Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung des Rangs der Inhaberschuldverschreibungen kann nur durch gleichlautenden Vertrag mit allen Anlegern oder durch Mehrheitsbeschluss der Gläubigerversammlung erfolgen.

## **7.8 Rechte der Anleger**

Die Rechte der Anleger umfassen das Recht auf Zinszahlungen und Kapitalrückzahlung am Laufzeitende durch die Emittentin, das Recht zur außerordentlichen Kündigung sowie zur Einberufung einer Gläubigerversammlung.

### **7.8.1 Zinsen**

#### **7.8.1.1 Zinssatz und Zinsberechnungsmethode**

Der feste Zinssatz beträgt 5,75 % p. a. des valutierenden Nennbetrages der Inhaberschuldverschreibungen. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, erfolgt die Berechnung nach der Methode 30/360. Dabei wird jeder Monat mit 30 Zinstagen und ein gesamtes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet. Die Zinsberechnung erfolgt durch die Emittentin.

#### **7.8.1.2 Zinstermin**

Zinstermin ist jeweils der ersten Bankarbeitstag nach Ablauf einer Zinsperiode. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinsperiode“ genannt. Die erste Zinsperiode läuft vom 01. Oktober 2020 bis zum 31. Dezember 2020. Alle weiteren Zinsperioden beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 04. Januar 2021 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2025 fällig. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit sind weitere Zinstermine der 02. Januar 2026 und ggfls. der 04. Januar 2027.

#### **7.8.1.3 Verzug**

Soweit die Emittentin für die Inhaberschuldverschreibungen Zinsen für einen Zinstermin nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit 5,75 % p. a. nach der Zinsmethode 30/360 taggenau berechnet.

### **7.8.2 Kapitalrückzahlung**

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibungen begann am 01. Oktober 2020 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024.

Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es der Zustimmung der Anleger bedarf.

Die Emittentin verpflichtet sich, den Anlegern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzuzahlen; mithin am 02. Januar 2025. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung voraussichtlich am 02. Januar 2026 bzw. am 04. Januar 2027.

Wenn diese Tage keine Bankarbeitstage sind, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen.

Soweit die Emittentin die Inhaberschuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Inhaberschuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit 5,75 % p. a. nach der Zinsmethode 30/360 verzinst.

### **7.8.3 Rendite**

Die Bruttorendite der Inhaberschuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung am Ende der Laufzeit zum Nennbetrag (100 %) beträgt unter Berücksichtigung der Nominalverzinsung von 5,75 % p. a. einem Betrag in Höhe von 5,75 % p.a.

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die gesamte Laufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit und seine Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) zu berücksichtigen. Die jeweilige Nettorendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von den eventuell zu zahlenden Transaktionskosten sowie der individuellen Steuersituation abhängig ist.

### **7.8.4 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch**

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren jeweils ab Fälligkeit.

### **7.8.5 Steuern**

#### ***7.8.5.1 Besteuerung in Deutschland***

Die Zinsen aus der Anleihe unterliegen bei einer unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen natürlichen Person als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer und unterliegen der sogenannten Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Diese beträgt 25 % der Zinserträge zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer. Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu 801 Euro (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu 1.602 Euro. Gewinne aus der Veräußerung der Inhaberschuldverschreibungen unterliegen gleichermaßen wie Zinseinnahmen der Abgeltungsteuer.

#### ***7.8.5.2 Besteuerung in Österreich***

Natürliche Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich unterliegen mit den erzielten Einkünften aus den Schuldverschreibungen in Österreich der Besteuerung gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG). Neben den Zinsen aus den Schuldverschreibungen unterliegen auch Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unabhängig von der Haltedauer als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer in Höhe von 27,5 %. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen zählen auch die Einkünfte aus einer Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Verfügung der Schuldverschreibungen. In der Regel ist die steuerliche Bemessungsgrundlage der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Im Rahmen der Einkommensermittlung dürfen Aufwendungen und Ausgaben nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Schuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Bei allen in einem Depot befindlichen Schuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer ist bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge ein Durchschnittspreis anzusetzen. Die Einkommensteuer wird im Wege des Abzugs der Kapitalertragsteuer in Höhe von 27,5 % erhoben, soweit eine inländische depotführende Stelle oder eine inländische auszahlende Stelle vorliegt und diese die Zahlung abwickelt. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt von Steuern an der Quelle, die gegebenenfalls seitens der inländischen Depotstelle erfolgt. Der KESt-Abzug entfaltet beim Privatanleger Endbesteuerungswirkung, sofern der Anleger der depotführenden Stelle die tatsächlichen Anschaffungskosten der Schuldverschreibungen nachgewiesen hat.

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und juristische Personen, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit Einkünften aus den Schuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht einer inländischen Betriebsstätte zuzurechnen sind und der Schuldner der Zinsen seinen Wohnsitz, Geschäftsleitung oder Sitz nicht im Inland hat bzw. die Wertpapiere nicht von einem inländischen Emittenten begeben wurden. Soweit Kapitalerträge einschließlich realisierter Wertsteigerungen aus den Schuldverschreibungen in

Österreich bezogen werden (inländische auszahlende oder depotführende Stelle), kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer unterbleiben, wenn der Investor der Stelle seine Ausländereigenschaft nach den Bestimmungen der österreichischen Einkommensteuerrichtlinien nachweist. Der Anleger hat für einbehaltene Kapitalertragsteuer die Möglichkeit, bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf das Jahr der Einbehaltung folgt, beim zuständigen österreichischen Finanzamt die Rückzahlung der Kapitalertragsteuer zu beantragen.

#### **7.8.5.3 Warnhinweis:**

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin kann sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

#### **7.8.6 Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungsanspruch**

Ansprüche auf die Zahlung von Zinsen verjähren nach drei Jahren, Ansprüche auf die Zahlung von Kapital verjähren nach dreißig Jahren ab Fälligkeit.

#### **7.8.7 Kündigungsrecht der Emittentin**

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Emittentin während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung besteht nicht.

#### **7.8.8 Kündigungsrechte der Anleger**

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleger während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung besteht nicht.

Jeder Anleger ist jedoch berechtigt, seine Inhaberschuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
2. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „Pflichtverletzung“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
5. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Die Kündigung durch den Anleger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Inhaberschuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge ist die Übertragung der Inhaberschuldverschreibungen des Anlegers an die Emittentin. Die Kündigung ist an die Emittentin, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg zu adressieren.

Eine Kündigung, die entweder aufgrund des Kündigungsgrundes Nr. 1 oder Nr. 4 ausgesprochen wird, wird nur dann wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen über Inhaberschuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des valuierten Gesamtnennbetrags (5.000.000 Euro bei Vollplatzierung) entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben diesen Kündigungsgründen gleichzeitig auch einer oder mehrere der anderen Kündigungsgründe vorliegen. Die Wirksamkeit einer solchen Kündigung entfällt aber auch dann, wenn die Gläubigerversammlung dies binnen drei Monaten beschließt.

### **7.8.9 Gläubigerversammlung**

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt.

In der Gläubigerversammlung sind die Anleger mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Gesamtnennbetrag der Inhaberschuldverschreibungen entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gläubigerversammlung fasst Beschlüsse insbesondere im Hinblick auf die Änderung von Anleihebedingungen, wie zum Beispiel Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss von Zinsen; Veränderung der Fälligkeit oder der Höhe des Rückzahlungsanspruches; Erklärung eines qualifizierten Rangrücktrittes der Forderungen aus der Inhaberschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin; dem Verzicht auf Kündigungsrechte der Gläubiger oder der Schuldnerersetzung. In diesen Fällen ist zur Beschlussfassung eine Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte erforderlich. Ansonsten bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit der einfachen Mehrheit.

Die Gläubigerversammlung kann entweder von der Emittentin oder von einem gemeinsamen Vertreter der Anleger einberufen werden. Insbesondere ist die Gläubigerversammlung einzuberufen, wenn Anleger, deren Inhaberschuldverschreibungen insgesamt 5 % der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen erreichen, die Einberufung mit der Begründung verlangen, sie wollen einen gemeinsamen Vertreter bestellen beziehungsweise abberufen, über das Entfallen der Wirkung der außerordentlichen Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung. Die Einberufung der Gläubigerversammlung wird im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht. Die Gläubigerversammlung findet am Sitz der Emittentin statt.

Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist die vorherige Anmeldung der Anleger erforderlich. Jeder Anleger kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Die Gläubigerversammlung ist beschlussfähig, wenn die anwesenden Anleger wertmäßig mindestens die Hälfte des Anleihekapitals vertreten. Ist dies nicht der Fall, kann der Vorsitzende der Versammlung eine zweite Versammlung einberufen, die dann als beschlussfähig gilt. Für Beschlüsse, die jedoch die qualifizierte Mehrheit erfordern, müssen die anwesenden Anleger mindestens 25 % des Anleihekapitals ausmachen.

### **7.9 Emissionstermin**

Die Platzierung der Inhaberschuldverschreibungen beginnt einen Werktag nach der Veröffentlichung des Prospektes. Der voraussichtliche Emissionstermin (Hinterlegung der Globalurkunde bei der Hinterlegungsstelle) ist der erste Werktag nach Veröffentlichung des Prospektes, voraussichtlich der 05. November 2020. Im Übrigen ist der Emissionstermin nicht mit dem Datum der Lieferung der Wertpapiere identisch.

### **7.10 Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die auf den Inhaber lautenden Inhaberschuldverschreibungen sind entsprechend den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Eschborn, frei übertragbar. Dabei werden die Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

## **7.11 Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot**

### **7.11.1 Bedingungen, denen das Angebot unterliegt**

Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Inhaberschuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die ProReal Secur 1 GmbH wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein Angebot der Inhaberschuldverschreibungen zulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das Angebot von Inhaberschuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (der „Securities Act“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an und für Rechnung oder zugunsten einer U.S. Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt aufgrund einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act.

Voraussetzung für den Kauf der Inhaberschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Inhaberschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über mögliche entstehende Gebühren sollte sich der Anleger vorab bei dem Institut informieren.

### **7.11.2 Gesamtsumme der Emission**

Der Gesamtnennbetrag (Emissionsvolumen) der Inhaberschuldverschreibungen beträgt bis zu 50.000.000 Euro (fünfzig Millionen Euro).

Die Begebung weiterer Anleihen, welche mit diesen Inhaberschuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung verfügen oder die Begebung von anderen (vorrangigen, gleichrangigen oder nachrangigen) Schuld- und/oder Finanzierungstiteln bleibt der Emittentin unbenommen.

### **7.11.3 Erwerbspreis**

Die Ausgabe der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt zu 100 % des Nennbetrags von 1.000 Euro je Inhaberschuldverschreibung. Daneben ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger beim Erwerb der Inhaberschuldverschreibungen Stückzinsen zu erheben, wenn der Erwerb nach Beginn des Zinslaufes erfolgt (01. Oktober 2020). Die Höhe der Stückzinsen teilt die Emittentin dem Anleger mit. Weitere Kosten werden dem Anleger seitens der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Die gegebenenfalls anfallenden Stückzinsen dienen als Ausgleich für den Vorteil des Anlegers, dass ihm am nächsten Zinstermin die Zinsen für einen vollen Zinslauf ausgezahlt werden, obwohl er die Inhaberschuldverschreibungen erst während dieses Zinslaufes gezeichnet hat, ihm somit eigentlich nur anteilige Zinsen für diesen Zinslauf zustehen würden. Das heißt, zeichnet der Anleger die Inhaberschuldverschreibungen zum Beispiel erst am 15. November 2020 und zahlt den Nennbetrag am gleichen Tag ein, so bekommt er am 04. Januar 2021 Zinsen für den gesamten Zinslauf (01. Oktober 2020 bis 31. Dezember 2020), obwohl ihm eigentlich nur Zinsen für den Zeitraum 15. November 2020 bis zum 31. Dezember 2020 zustehen würden.

Des Weiteren hat ein Zeichner nur Kosten zu tragen, die ihm von seiner Depotbank berechnet werden (z.B. Bank- Transaktions- und Depotgebühren).

### **7.11.4 Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung**

Der Mindestbetrag der Zeichnung der Inhaberschuldverschreibungen beträgt 10 Stück (10.000 Euro). Ein Höchstbetrag ist für Zeichnungen nicht vorgesehen. In Einzelfällen können geringere Zeichnungen zugelassen werden.

### **7.11.5 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere**

Die Inhaberschuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 05. November 2020 bis zum 04. November 2021 zur öffentlichen Zeichnung in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.



Die Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (im Folgenden auch „Zeichnungsschein“) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin erhältlich. Es steht der Emittentin frei, sich zusätzlich auch Vermittlern zu bedienen, bei welchen die Inhaberschuldverschreibungen gezeichnet werden können.

Nach Eingang und Prüfung des Zeichnungsscheins erklärt die Emittentin die Annahme der Zeichnung vorbehaltlich der Einzahlung des Anleihekaptals und fordert den Anleger in Textform (E-Mail, Fax, Brief) zur Einzahlung des Anleihekaptals zuzüglich Stückzinsen auf.

Die gezeichneten Inhaberschuldverschreibungen werden den Erwerbern im Wege einer Depotgutschrift der girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen nach Bezahlung des Erwerbspreises geliefert. Die Lieferung der Inhaberschuldverschreibungen wird die Emittentin unmittelbar nach Zahlungseingang bei der Zahlstelle veranlassen. Fristen hierfür bestehen nicht. Allerdings kann die Depoteinbuchung/Lieferung der erworbenen Schuldverschreibungen, die die Clearstream Banking AG nach Weisung der Zahlstelle abgewickelt, aus technischen Gründen einige Tage in Anspruch nehmen.

### **7.11.6 Zeichnungsreduzierung**

Die ProReal Secur 1 GmbH behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne die Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten Inhaberschuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin auf dem Postweg. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Es gibt keine Möglichkeiten der Reduzierung von Zeichnungen für den Anleger.

### **7.11.7 Potenzielle Anleger, Übernahmezusagen und Vorzugsrechte**

Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten. Ein öffentliches Angebot erfolgt in Deutschland und in der Republik Österreich. Ein bevorrechtetes Bezugsrecht für die Inhaberschuldverschreibungen besteht nicht. Es wurden gegenüber der Emittentin keinerlei Übernahmezusagen abgegeben.

### **7.11.8 Zahlstelle**

Zahlstelle für die Inhaberschuldverschreibungen ist die KAS BANK N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main.

Die Emittentin überweist die Zinsen und den Rückzahlungsbetrag (Nennbetrag) vor Ablauf des jeweiligen Fälligkeitstages an die Zahlstelle.

Die Zahlstelle wird die Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Inhaberschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern.

Depotstelle für die girosammelverwahrten Inhaberschuldverschreibungen ist die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

### **7.11.9 Koordinator des Angebots**

Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin.

### **7.11.10 Emissionsübernahmevertrag**

Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

### **7.11.11 Offenlegung des Angebots**

Das Ergebnis des öffentlichen Angebots der Inhaberschuldverschreibungen wird von der Emittentin nach dem Ende der Zeichnungsfrist, voraussichtlich am 05. November 2021, auf der Internetseite

www.proreal-secur.de veröffentlicht. Die Informationen auf dieser Website sind nicht Teil des Prospekts und nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder gebilligt worden.

## **7.12 Zulassung zum Handel und Handelsregeln**

Eine Zulassung der Inhaberschuldverschreibungen an einem geregelten Markt ist nicht geplant. Zum Datum des Prospekts ist aber die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse Frankfurt nach Abschluss der Platzierungsphase und damit nach vollständiger Zuteilung der Inhaberschuldverschreibungen an den Anleger vorgesehen. Ein entsprechender Antrag wurde noch nicht gestellt. Auch vor der Aufnahme des Handels im Freiverkehr ist ein Verkauf der Inhaberschuldverschreibungen möglich.

Es bestehen zum Datum des Prospektes keine von der Emittentin ausgegebenen Wertpapiere der gleichen Kategorie wie die der gegenständlichen Inhaberschuldverschreibung. Die Emittentin hat bislang keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen sind. Je nach Geschäftsverlauf und Erfolg dieser Emissionen wird die Emittentin weitere Kapitalanlagen öffentlich zum Erwerb anbieten. Ein Antrag auf Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt wurde noch nicht gestellt. Es existiert keine bindende Zusage eines Intermediärs für den Sekundärhandel.

## 8 Anleihebedingungen „ProReal Secur 1“ der ProReal Secur 1 GmbH – WKN A3E46V/ISIN DE000A3E46V5

### 1. Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke der Schuldverschreibung „ProReal Secur 1“ gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- 1.1. **Anleihegläubiger** bezeichnet den Inhaber eines Miteigentumsanteils an der Globalurkunde;
- 1.2. **Anleiheschuldnerin** bezeichnet die ProReal Secur 1 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der HRB 164014;
- 1.3. **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, der ein TARGET2-Geschäftstag ist, an dem die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickelt und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;
- 1.4. **Gesamtnennbetrag** bezeichnet gemäß Ziff. 2.1 dieser Bedingungen das eingezahlte und noch nicht zurückgezahlte Volumen der Schuldverschreibungen in Euro. Der Gesamtnennbetrag entspricht einem Betrag in Höhe von bis zu 50.000.000 Euro (in Worten: fünfzig Millionen Euro);
- 1.5. **Kapitalmarktverbindlichkeit** bezeichnet jede Verbindlichkeit in Form von Schuldverschreibungen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr, die üblicherweise an einer Wertpapierbörse oder an einem anderen geregelten Wertpapiermarkt gehandelt werden oder gemäß öffentlicher Ankündigung gehandelt werden sollen. Als Kapitalmarktverbindlichkeit gelten nicht Kredit- und/oder Darlehensverbindlichkeiten;
- 1.6. **Methode 30/360** ist eine Zinsberechnungsmethode, bei der jeder Monat mit 30 Zinstagen und ein gesamtes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet wird;
- 1.7. **Schuldverschreibungsgesetz (SchVG)** meint das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 in seiner jeweils geltenden Fassung;
- 1.8. **TARGET2-Geschäftstag** bezeichnet einen Tag (außer Samstag oder Sonntag), an dem das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System („TARGET2“) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem Zahlungen abwickelt;
- 1.10. **Zahlstelle** ist die KAS BANK N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main;
- 1.11. **Zinslauf** bezeichnet den in Ziff. 3.3. bestimmten Zeitraum.

### 2. Nennbetrag und Stückelung, Verbriefung, Begebung weiterer Anleihen und Finanzierungstitel

- 2.1. **Nennbetrag und Stückelung:** Die Schuldverschreibung „ProReal Secur 1“ der Anleiheschuldnerin im Gesamtnennbetrag von bis zu 50.000.000 Euro (in Worten: fünfzig Millionen Euro) ist in bis zu 50.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000 Euro eingeteilt. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind untereinander gleichberechtigt.

**2.2. Verbriefung:** Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Inhaberglobalurkunde (im Folgenden „**Globalurkunde**“ genannt) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Eschborn, hinterlegt bis alle Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift der zur gesetzlichen Vertretung der Anleiheschuldnerin befugten Person oder Personen. Effektive Einzelurkunden und/oder Sammelurkunden für ein und/oder mehrere Schuldverschreibungen mit Ausnahme der Globalurkunde werden nicht ausgegeben.

**2.3. Begebung weiterer Finanzierungstitel:** Die Begebung weiterer Anleihen, die mit diesen Schuldverschreibungen keine Einheit bilden und die über andere Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel in Bezug auf Verzinsung oder Stückelung) verfügen, oder die Begebung von anderen Schuld- und/oder Finanzierungstiteln einschließlich anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten bleibt der Anleiheschuldnerin unter Beachtung der Vorgaben der Ziff. 7. unbenommen.

### **3. Verzinsung, Zinsberechnungsmethode, Zinslauf, Fälligkeit**

**3.1. Zinssatz:** Die Schuldverschreibungen „ProReal Secur 1“ werden mit 5,75 % p. a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen nach Ablauf einer Zinsperiode.

**3.2. Zinsberechnungsmethode:** Sind Zinsen gemäß Ziff. 3.1. für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung nach der Methode 30/360.

**3.3. Fälligkeit der Zinszahlungen und Zinsperioden:** Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 werden jährlich nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils der ersten Bankarbeitstag nach Ablauf einer Zinsperiode. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinsperiode“ genannt. Die erste Zinsperiode läuft vom 01. Oktober 2020 bis zum 31. Dezember 2020. Alle weiteren Zinsperioden beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 04. Januar 2021 fällig, wenn dieser Tag kein Bankarbeitstag ist, jeweils am folgenden Bankarbeitstag. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2025 fällig.

**3.4. Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Zinsen für einen Zinslauf trotz Fälligkeit nicht am Zinstermin zahlt, verlängert sich die Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung. Der Zins zwischen Zinstermin und dem Tag, der der Zahlung vorausgeht, wird mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 berechnet.

### **4. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit, Verzug, Übertragung, Rückerwerb**

**4.1. Laufzeit, Rückzahlung, Fälligkeit:** Die Laufzeit der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 1“ beginnt am 01. Oktober 2020 und endet vorbehaltlich der Regelungen der Ziff. 9. und 10. am 31. Dezember 2024. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden „**Rückzahlungstag**“ genannt) zurückzuzahlen; mithin am 02. Januar 2025. Sollte es sich bei dem Tag nicht um einen Bankarbeitstag handeln, erfolgt die Rückzahlung am folgenden Bankarbeitstag. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es einer Zustimmung der Anleihegläubiger bedarf. Eine solche Verlängerung der Laufzeit ist nach Ziff. 11 bekanntzumachen. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, den Anleihegläubigern die

Inhaberschuldverschreibungen zum Nennbetrag am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zurückzuzahlen.

- 4.2. Verzug:** Soweit die Anleiheschuldnerin die Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht, bezogen auf den ausstehenden Tilgungsbetrag mit dem Zinssatz gemäß Ziff. 3.1. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.
- 4.3. Übertragung:** Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu. Eine Übertragung der Schuldverschreibungen durch Übertragung des Miteigentumsanteils auf Dritte ist gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG möglich.
- 4.4. Rückerwerb eigener Schuldverschreibungen:** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, die in diesen Anleihebedingungen beschriebenen Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern. Gleiches gilt für etwaige Tochtergesellschaften oder verbundene Unternehmen der Anleiheschuldnerin.

## 5. Zahlstelle

- 5.1. Funktion der Zahlstelle:** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle gemäß Ziff. 3. und 4. geschuldeten Beträge an die Zahlstelle zu zahlen, ohne das – abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen- und/oder sonstige Normen) – von den Anleihegläubigern eine gesonderte Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.
- 5.2. Benennung anderer Zahlstelle:** Für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrags durch eine Partei ist die Anleiheschuldnerin berechtigt und verpflichtet, eine neue Zahlstelle zu benennen.
- 5.3. Bekanntmachung Benennung anderer Zahlstelle:** Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich gemäß Ziff. 13. oder, falls dies nicht möglich sein sollte, in sonstiger angemessener Weise öffentlich bekannt zu geben.

## 6. Zahlungen

- 6.1. Zahlung und Währung:** Die Anleiheschuldnerin ist verpflichtet, alle nach diesen Anleihebedingungen gemäß Ziff. 3. und Ziff. 4. geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen.
- 6.2. Art und Weise der Zahlungen:** Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Depotbanken der Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Anleiheschuldnerin in der Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
- 6.3. Zahlungen am Bankarbeitstag:** Ist ein Zinstermin oder Rückzahlungstag kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung am nächsten Tag geleistet, der ein Bankarbeitstag ist, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung zusätzliche Zinsen zu zahlen sind.

## **7. Rang, Negativerklärung**

- 7.1. Rangstellung:** Die Schuldverschreibungen „ProReal Secur 1“ begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin, die mit allen anderen nicht nachrangigen Verpflichtungen in gleichem Rang stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.
- 7.2. Negativerklärung:** Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, für die Laufzeit der Schuldverschreibungen sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang mit allen anderen Verbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin stehen oder diesen im Rang vorgehen. Ferner verpflichtet sich die Anleiheschuldnerin, keine gegenwärtigen oder zukünftigen eigenen Kapitalmarktverbindlichkeiten und keine gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeiten Dritter durch Grund- oder Mobiliarpfandrechte oder eine sonstige Belastung des eigenen Vermögens abzusichern oder absichern zu lassen, sofern nicht diese Schuldverschreibungen zur gleichen Zeit und im gleichen Rang anteilig an dieser Sicherheit teilnehmen.

## **8. Steuern**

- 8.1. Steuereinbehalt:** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehalt von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 8.2. Steuerpflichten der Anleihegläubiger:** Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## **9. Kündigungsrechte**

Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht während der Laufzeit der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 1“ weder für den Anleihegläubiger noch für die Anleiheschuldnerin. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 10. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.

## **10. Kündigungsgründe für die Anleihegläubiger**

- 10.1. Kündigung aus wichtigem Grund:** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen unverzüglich zu kündigen und deren Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag zzgl. anteiliger Zinsen am ersten Bankarbeitstag nach Wirksamwerden der Kündigung. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 10.1.1.** die Anleiheschuldnerin Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin zahlt; oder
- 10.1.2.** die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder

- 10.1.3.** ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Anleiheschuldnerin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch die Anleiheschuldnerin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
- 10.1.4.** die Anleiheschuldnerin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (im Folgenden „**Pflichtverletzung**“ genannt) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Anleiheschuldnerin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Anleiheschuldnerin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
- 10.1.5.** die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (zum Beispiel einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Anleiheschuldnerin im Sinne von §§ 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Anleiheschuldnerin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- 10.2. Form der Kündigung:** Die Kündigung durch den Anleihegläubiger hat per eingeschriebenen Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin einen aktuellen Eigentumsnachweis der depotführenden Bank der Schuldverschreibungen zusammen mit der Kündigungserklärung sendet. Voraussetzung für die Auszahlung geschuldeter Beträge, ist die Übertragung der Schuldverschreibungen des Anleihegläubigers an die Anleiheschuldnerin.
- 10.3. Wirksamkeit der Kündigung:** Bei den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und der Ziff. 10.1.4. wird eine Kündigung nur dann wirksam, wenn bei der Anleiheschuldnerin Kündigungserklärungen über Schuldverschreibungen eingegangen sind, die zusammen mindestens 10 % des Gesamtnennbetrages entsprechen. Dies gilt nicht, soweit neben den Kündigungsgründen der Ziff. 10.1.1. und/oder der Ziff. 10.1.4. gleichzeitig auch ein oder mehrere Kündigungsgrund/-gründe der Ziff. 10.1.2., Ziff. 10.1.3. und/oder Ziff. 10.1.5. vorliegen.

## **11. Bekanntmachungen**

Die Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Anleiheschuldnerin unter [www.proréal-secur.de](http://www.proréal-secur.de) veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

## **12. Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen**

- 12.1.** Die Anleihebedingungen können durch die Anleiheschuldnerin mit Zustimmung der Anleihegläubiger aufgrund Mehrheitsbeschlusses nach Maßgabe des SchVG geändert werden. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger verbindlich.

- 12.2.** Anleihegläubiger haben die Berechtigung zur Teilnahme an der Beschlussfassung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks des depotführenden Instituts für den Abstimmungszeitraum zugunsten einer Hinterlegungsstelle nachzuweisen.
- 12.3.** Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrung ihrer Rechte nach Maßgabe des SchVG einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen.
- 13. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Anleiheschuldnerin**
- 13.1.** Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.
- 13.2.** Bestimmungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.
- 13.3.** Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des SchVG möglich.
- 14. Maßgebliches Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache, Ersetzungsbefugnis**
- 14.1.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen „ProReal Secur 1“ und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 14.2.** Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, bleiben die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller verbleibenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unberührt.
- 14.3.** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anleihegläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 14.4.** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

24. Juli 2020

ProReal Secur 1 GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung



## 9 Finanzanhang – Zwischenabschluss der ProReal Secur 1 GmbH zum 30. September 2020 (geprüft)

### 9.1 Bilanz zum 30. September 2020

#### AKTIVA

	30.09.2020	15.07.2020
	€	€
<b>A. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00	25.000,00
	<u>0,00</u>	<u>25.000,00</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	17.431,58	0,00
	<u>17.431,58</u>	<u>0,00</u>
	<u>17.431,58</u>	<u>25.000,00</u>

#### PASSIVA

	30.09.2020	15.07.2020
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-10.579,42	0,00
	<u>14.420,58</u>	<u>25.000,00</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	2.975,00	0,00
	<u>2.975,00</u>	<u>0,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36,00	0,00
	<u>36,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>17.431,58</u>	<u>25.000,00</u>

## 9.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 15. Juli bis zum 30. September 2020

	15.07. bis 30.09.2020 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-10.579,42</u>
2. Ergebnis nach Steuern	<u>-10.579,42</u>
3. Jahresfehlbetrag	<u><u>-10.579,42</u></u>

## 9.3 Anhang zum 30. September 2020

### I. Allgemeine Angaben zum Zwischenabschluss

Die Gesellschaft wurde am 13. August 2020 unter der Handelsregisternummer HRB 164014 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Der Zwischenabschluss der ProReal Secur 1 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang, sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

### II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<b>Sachverhalte</b>	<b>Betrag €</b>
Verbindlichkeiten gegenüber der One Group GmbH, Hamburg	36,00

#### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt € 36,00.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

### III. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds umfasst grundsätzlich Zahlungsmittel und Zahlungsmittäquivalente. Zahlungsmittel bestehen dabei in Form von Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen.

Zahlungsmitteläquivalente betreffen kurzfristige, äußerst liquide Finanzmittel, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können und nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen. Diese haben im Erwerbszeitpunkt eine Restlaufzeit von maximal drei Monaten. Zum Bilanzstichtag bestehen nur Bankguthaben.

#### **IV. Sonstige Angaben**

Vom 15. Juli bis zum 30. September 2020 wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

#### **Geschäftsführer**

Vom 15. Juli bis zum 30. September 2020 wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Malte Thies                      Beruf: Diplom-Bankbetriebswirt

Geschäftsführer: Peter Steurer                  Beruf: Steuerberater

#### **Unterschrift der Geschäftsführung**

---

Hamburg, 12. Oktober 2020    Peter Steurer

---

Hamburg, 12. Oktober 2020    Malte Thies

#### 9.4 Kapitalflussrechnung vom 15. Juli bis 30. September 2020

	15.07.- 30.09.2020
	<u>€</u>
1. Periodenergebnis	-10.579,42
2. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>3.011,00</u>
3. <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<u><b>-7.568,42</b></u>
4. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	<u>25.000,00</u>
5. <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<u><b>25.000,00</b></u>
6. <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<u><b>17.431,58</b></u>
7. <b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<u><b>0,00</b></u>
8. <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<u><u><b>17.431,58</b></u></u>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelfonds</b>	
Guthaben bei Kreditinstituten	<u>17.431,58</u>
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<u><u><b>17.431,58</b></u></u>

## 9.5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ProReal Secur 1 GmbH, Hamburg

### Prüfungsurteil

Wir haben den Zwischenabschluss der ProReal Secur 1 GmbH, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Juli bis zum 30. September 2020, sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Zwischenabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Juli bis zum 30. September 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Zwischenabschlusses geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Zwischenabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Zwischenabschluss zu dienen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Zwischenabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Zwischenabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Zwischenabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Zwischenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Zwischenabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Zwischenabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist,

sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Zwischenabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Zwischenabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Zwischenabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Zwischenabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Zwischenabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Zwischenabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Zwischenabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Zwischenabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 12. Oktober 2020

nbs partners

	
Tobias Schreiber Wirtschaftsprüfer	Boris Michels Wirtschaftsprüfer



## 10 Glossar

Begriff	Erläuterung
<b>Anleihe</b>	Sammelbezeichnung für alle Inhaberschuldverschreibungen mit bestimmter, fester oder variabler Verzinsung und fester, meist längerer Laufzeit sowie vereinbarter Tilgung.
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>Clearstream Banking AG</b>	Das Tochterunternehmen der Deutsche Börse AG Clearstream entstand im Jahr 2000 aus der Fusion der internationalen Abwicklungsorganisation Cedel International und der Deutsche Börse Clearing AG, die bis zum Wechsel der Trägerschaft von den deutschen Kreditinstituten zur Deutschen Börse AG im Jahr 1997 Deutsche Kassenverein AG hieß. Clearstream obliegt die zentrale Verwaltung und Verwahrung von Wertpapiergeschäften beziehungsweise Effekten in Deutschland. Zu ihren wichtigsten Aufgaben zählt die Durchführung des Wertpapiergiroverkehrs, die Wertpapierleihe und insbesondere die Abwicklung der an der Börse getätigten Geschäfte. Dazu gehören auch der Einzug und die Verteilung von Erträgen der verwahrten Wertpapiere.
<b>Depot</b>	Aufbewahrungsort für Wertpapiere bei einer Bank. Die Bank übernimmt die Verwaltung der Papiere.
<b>Eigenkapital</b>	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen beziehungsweise Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus zum Beispiel aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital – das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft beziehungsweise Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
<b>Emission</b>	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
<b>Emittentin</b>	Als Emittentin wird diejenige bezeichnet, die ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst die Emittentin.
<b>Geschäftsjahr</b>	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gemäß § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
<b>Gesellschafterversammlung</b>	Jährliche, regelmäßige, das heißt ordentliche oder seltener unregelmäßige, das heißt außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung usw.
<b>Girosammelverwahrung</b>	Preiswerte, einfache und sichere Art, Wertpapiere aufzubewahren. Kauf und Verkauf finden nur buchmäßig statt, ohne dass die Wertpapiere tatsächlich ausgehändigt werden.

	Vorteil für den Anleger ist neben dem Schutz vor Diebstahl, dass die Einlösung der Dividendenscheine sowie der Erneuerungsscheine von der Wertpapiersammelbank übernommen wird. Im Gegensatz zur Sonderverwahrung (Streifbanddepot) hat der Kunde bei der Sammelverwahrung kein Eigentumsrecht an den von ihm abgelieferten Papieren. Er wird vielmehr zum Miteigentümer nach Bruchteilen am Sammelbestand der betreffenden Gattung.
<b>Globalurkunde</b>	Sammelurkunden für Wertpapiere. Dienen der Vereinfachung von Verwahrung und Verwaltung der Wertpapiere.
<b>Handelsregister</b>	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch
<b>Inhaberschuldverschreibung</b>	Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Das heißt, wer die Inhaberschuldverschreibungen besitzt, ist somit praktisch auch der Gläubiger. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt.
<b>ISIN</b>	International Security Identification Number. Dabei handelt es sich um die international standardisierte Identifikationsnummer aller Wertpapiere. Sie besteht aus einem Ländercode, für Deutschland DE, und einer 10-stelligen Ziffer. Die bisher verwendete WKN bleibt vorerst weiter parallel dazu bestehen.
<b>Jahresabschluss</b>	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen in der Regel zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit einer Anleihe kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
<b>Nennbetrag</b>	Der Anlage- und gegebenenfalls Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
<b>Stammkapital</b>	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens 25.000 Euro betragen.
<b>Wertpapierkennnummer (WKN)</b>	Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Kennziffer, die zur klaren Identifikation von Wertpapieren dient. Alle an den deutschen Börsen gehandelten Wertpapiere sind mit einer WKN ausgestattet. Im Jahr 2003 wurde die WKN jedoch durch die ISIN ersetzt, um somit eine weltweite Standardisierung herbeizuführen.
<b>Zeichnungsfrist</b>	Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Beteiligungen möglich ist.

<b>Zeichnung</b>	Angebot auf Erwerb einer Beteiligung.
------------------	---------------------------------------

# ProReal Secur 1

Dieses Produktinformationsblatt gibt einen Überblick über wesentliche Eigenschaften, insbesondere die Struktur und die Risiken der Kapitalanlage. Bitte lesen Sie die folgenden Informationen sorgfältig, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen.

<b>I. Produktbezeichnung</b>	Schuldverschreibung „ProReal Secur 1“ der ProReal Secur 1 GmbH ISIN: DE000A3E46V5, WKN: A3E46V
<b>II. Anbieterin und Emittentin</b>	ProReal Secur 1 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg)
<b>III. Produktbeschreibung</b>	
<b>Produktgattung</b>	Wertpapier in Form einer auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung mit Zinsanspruch ohne Verlustbeteiligung sowie Anspruch auf Rückzahlung zum Anlagebetrag. Die Schuldverschreibungen werden in die Girosammelverwahrung überführt und sind depotfähig.
<b>Funktionsweise</b>	Die Emittentin gewährt interessierten Anlegern im Wege eines öffentlichen Angebots Schuldverschreibungen mit Zinsanspruch. Die Rechte aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den Anleihebedingungen.
<b>Geschäftsfelder</b>	Bei der ProReal Secur 1 GmbH handelt es sich um eine Gesellschaft, die in die Beteiligung und die Vergabe von Finanzierungen an andere Gesellschaften zum Zwecke der Projektentwicklung und der Realisierung von Immobilien in Deutschland und Österreich investieren wird. Hierzu hat sie sich Investitionskriterien auferlegt. Weitere unternehmerische Tätigkeiten wird die Emittentin nicht vornehmen. Es besteht keine konkretere Planung, in welcher Form die Investitionen in Immobilienprojekte erfolgen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll im Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien liegen. Die Emittentin strebt den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich an. Die Investitionen der Emittentin erfolgen aus den liquiden Mitteln, die ihr aus der Emission der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen zufließen. Die Nutzung von Bankkrediten ist nicht vorgesehen.
<b>IV. Produktdaten</b>	
<b>Erwerbspreis</b>	Angeboten werden 50.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je 1.000,- Euro. Der Erwerbspreis je Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag zzgl. Stückzinsen. Die Mindestzeichnung beträgt 10 Schuldverschreibungen.
<b>Ausgabekurs</b>	Nennbetrag zzgl. Stückzinsen.
<b>Rechte der Anleger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsanspruch</li> <li>• Rückzahlungsanspruch zum Nennbetrag</li> <li>• Übertragungsrecht</li> <li>• Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund</li> </ul>
<b>Zinsen</b>	5,75 % p.a. des eingezahlten Nennbetrags, fällig jeweils nachträglich am Zinstermin. Zinstermin ist jeweils der ersten Bankarbeitstag nach Ablauf einer Zinsperiode. Der Zeitraum ab dem ersten Tag nach dem Zinstermin bis zum nächsten Zinstermin (einschließlich) wird „Zinsperiode“ genannt. Die erste Zinsperiode läuft vom 01. Oktober 2020 bis zum 31. Dezember 2020. Alle weiteren Zinsperioden beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden am 31. Dezember desselben Jahres. Die erste Zinszahlung ist am 04. Januar 2021 fällig. Für den letzten Zinslauf ist die Zahlung der Zinsen am 02. Januar 2025 fällig.
<b>Laufzeit</b>	Die Laufzeit der Schuldverschreibung beginnt am 01. Oktober 2020 und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2024. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit zweimal um jeweils zwölf Monate zu verlängern, ohne dass es der Zustimmung der Anleger bedarf.

---

<b>Kündigung</b>	Das Recht zur ordentlichen Kündigung während der Laufzeit ist ausgeschlossen. Davon unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.
<b>Kapitalrückzahlung</b>	Rückzahlung des Nennbetrags nach Beendigung der Laufzeit.
<b>Handelbarkeit</b>	Die Übertragung der Schuldverschreibungen ist nach den Grundsätzen der Clearstream Banking AG möglich. Eine Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse Frankfurt wird angestrebt. Die Handelbarkeit ist im Freiverkehr aufgrund der geringen Marktkapitalisierung eingeschränkt.
<b>Haftung</b>	Bis zur Höhe der gewählten Einlage, keine Nachschusspflicht

---

## V. Risiken

<b>Haftungsrisiko</b>	Die Schuldverschreibungen sind mit speziellen Risiken behaftet und die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.
<b>Emittentenrisiko</b>	<p>Die Anleger haften grundsätzlich nur für den gezeichneten Nennbetrag. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.</p> <p>Die Schuldverschreibungen sind eine Risikoanlage und unterliegen sowohl betrieblichen als auch marktbedingten Schwankungen. Sämtliche unter der Anlage geschuldete Zahlungen hängen von der wirtschaftlichen Leistungs- und Zahlungsfähigkeit der Emittentin ab. Die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen unterliegen dem Risiko der vorübergehenden oder dauernden Zahlungsunfähigkeit der Emittentin, d. h. ihrer Unfähigkeit zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Bei einem Ausfall der Emittentin kann es zu Verlusten bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Möglichkeit eines solchen Totalverlusts sollte sich der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bewusst machen und wirtschaftlich verkraften können.</p>
<b>Fremdfinanzierung durch den Anleger</b>	Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Kapitalanlage erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit der Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind von dem Anleger zu bedienen, unabhängig von der Leistung von Zinszahlungen und der Rückzahlung der Kapitalanlage durch die Emittentin.
<b>Handelbarkeitsrisiko</b>	Die Schuldverschreibungen sind nicht an einem organisierten Markt handelbar. Eine Einbeziehung in den Freiverkehr wird angestrebt. Ihre Veräußerbarkeit ist eingeschränkt, da die Schuldverschreibungen nur eine geringe Marktkapitalisierung aufweise. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer findet, so dass der Anleger erst nach dem Ende der Laufzeit über sein eingesetztes Kapital verfügen kann oder die Kapitalanlage nur zu einem geringeren Erlös veräußerbar ist.
<b>Konkrete Risikodarstellung</b>	Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Schuldverschreibungen und der Emittentin erfolgt in dem Wertpapierprospekt im Kapitel „Risikofaktoren“ ab Seite 12 ff.

---

## VI. Chancen und (beispielhafte) Szenariobetrachtung

<b>Entwicklung bestimmende Faktoren</b>	Die wirtschaftliche Entwicklung der Schuldverschreibungen wird wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und diese wiederum von der Entwicklung des Portfolios der Emittentin an Beteiligungen bzw. Finanzierungen von Immobilienprojekten bestimmt.
---	---

---

**Szenario**

Die folgende Szenariobetrachtung ist eine beispielhafte Darstellung, die nur zur Veranschaulichung dient. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

**Annahmen für die Szenariobetrachtungen**

- Der Anleger erwirbt 10 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 10.000 am 01. Oktober 2020 zu 100 % des Nennbetrags. Die Laufzeit endet am 31. Dezember 2024.
- Im Szenario werden weitere Kosten des Anlegers (insbesondere Depotgebühren) nicht berücksichtigt, da die jeweilige Höhe von der Emittentin nicht beziffert werden kann. Ferner werden steuerliche Auswirkungen nicht berücksichtigt.

<b>Szenario</b>	Die Anleihe wird bis zum Rückzahlungstermin gehalten
<b>Zeichnungssumme</b>	10.000 Euro (Anlagebetrag zzgl. Stückzinsen)
<b>Rückzahlung</b>	10.000 Euro
<b>Zinsen in Höhe von 5,75 % p. a.</b>	2.444,93 Euro
<b>Kosten</b>	0 Euro
<b>Nettobetrag</b>	12.444,93 Euro (Zinsen abzgl. Kosten, abzgl. Stückzinsen)

**VII. Kosten**

Bei Erwerb

Beim Erwerb fallen neben dem Erwerbspreis Stückzinsen an.

Bei Halten, Veräußerung

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Schuldverschreibungen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger.

Vertriebsvergütung

Die Kosten des Vertriebs seitens der Emittentin betragen 5 % des platzierten Kapitals.

Konzeptionsvergütung

Für die Konzeption der Schuldverschreibungen einschließlich der Kosten der Erstellung der Emissions- und Marketingunterlagen sowie der Kosten der Zahlstelle fällt ein Betrag in Höhe von ca. 839.250 Euro inkl. etwaiger gesetzlichen Umsatzsteuer an.

Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann – sofern nicht bereits beziffert – keine Aussage getroffen werden.

**VIII. Weitere Hinweise**

Besteuerung: Zahlungen von Zinsen zählen bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Erträge aus Zinsen/ und Veräußerungsgewinnen unterliegen der Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) sowie dem Solidaritätszuschlag. Werden die Schuldverschreibungen in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten, stellen die Zahlungen von Zinsen Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die steuerliche Behandlung hängt dabei auch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Weitere Informationen zu der Besteuerung oder etwaigen Steuereinbehalt kann der Anleger dem Wertpapierprospekt entnehmen. Diese steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Weiterhin wird jedem Anleger empfohlen, vor der Investition in die Schuldverschreibungen die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Informationsblatt enthaltenen Informationen sollen zu einer Erleichterung der Vergleichbarkeit der verschiedenen Anlageangebote beitragen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale der Produktgattung, zu der die Schuldverschreibungen gehören, sowie auch die Risiken und Ertragschancen der Schuldverschreibungen. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf bzw. Zeichnung der Schuldverschreibungen dar. Auch erfolgt durch diese Informationen weder eine Anlageberatung noch können diese Informationen eine solche Beratung ersetzen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Aussagen und Prognosen haben rein informativen Charakter und enthalten nicht alle relevanten Informationen über die Schuldverschreibungen. Die Grundlagen für die Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Anleihebedingungen sowie der dazugehörige Wertpapierprospekt mit den darin beschriebenen Chancen und Risiken der Kapitalanlage, die bei der ProReal Secur 1 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden.