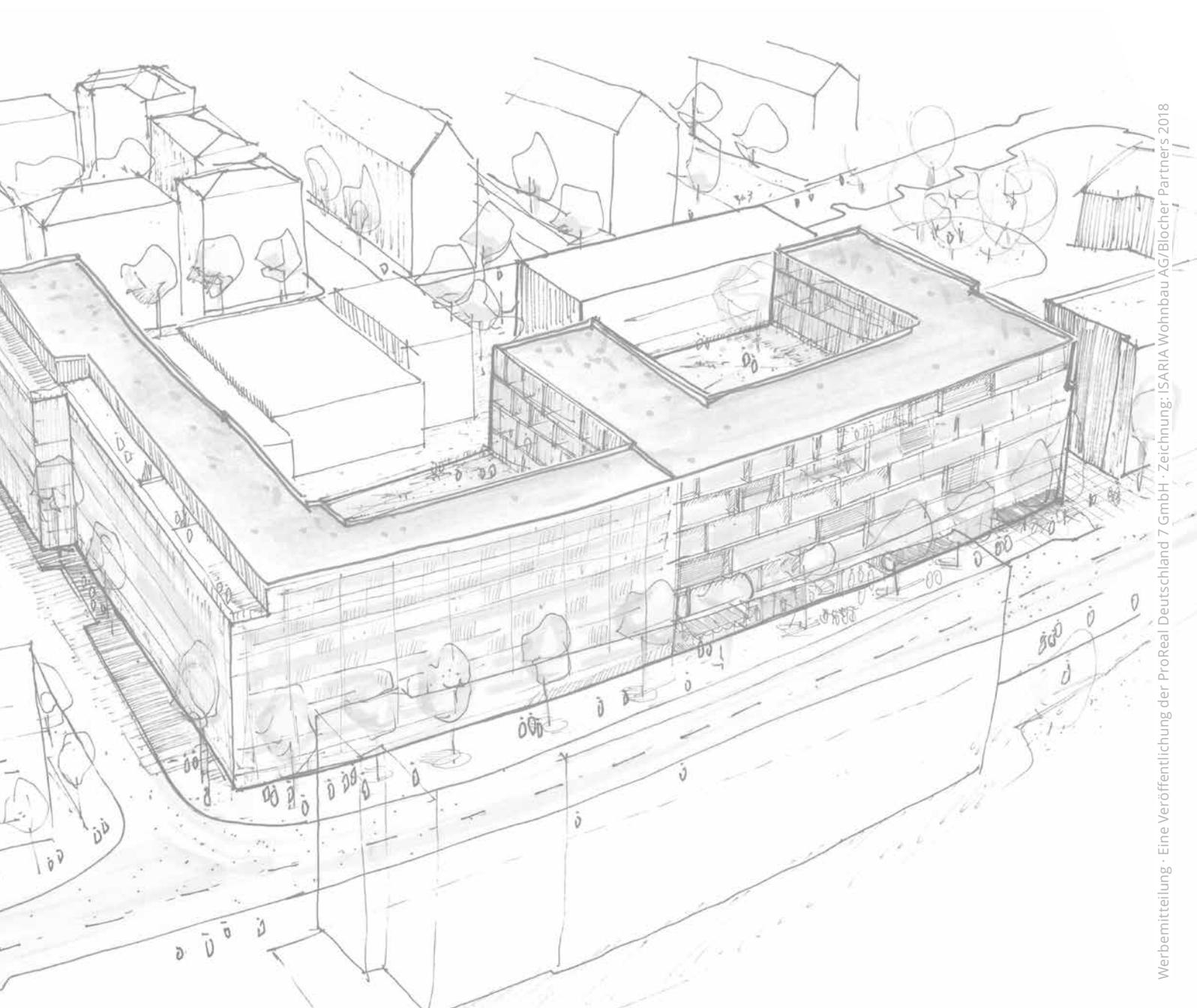


© ProReal Deutschland 7

Wohnraum schaffen in deutschen Metropolen.



» **Wichtiger Hinweis**

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

» **Warnhinweis**

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

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Zinsen sind weiterhin historisch niedrig, die Aktienmärkte schwanken stark, die Immobilienpreise erreichen immer neue Höchststände. Wie und wo sind noch lukrative Anlagemöglichkeiten zu finden?

Seit nunmehr sieben Jahren eröffnen wir unseren Anlegern eine besondere Geldanlage. Mit dem Investitionsansatz der ONE GROUP schließen wir zwei Lücken auf einmal: die Angebotslücke beim Wohnraum und die Finanzierungslücke im Zusammenhang mit seiner Errichtung.

In deutschen Metropolregionen kann die Nachfrage nach Wohnraum längst nicht mehr ausreichend bedient werden. Und der Bedarf wird in den nächsten Jahren weiter steigen. Erschwerend kommt hinzu, dass viele Wohnbauprojekte aufgrund fortschreitender Bankenregulierung auf alternative Finanzierungsmittel angewiesen sind.

Mit der ProReal Deutschland 7 Namensschuldverschreibung (kurz: „ProReal Deutschland 7“) können Sie von dieser attraktiven Marktsituation profitieren. Anstatt – wie bei klassischen Immobilieninvestments – eine Bestandsimmobilie teuer zu kaufen und langfristig zu halten, beteiligen Sie sich an der Finanzierung von Neubauvorhaben. Sie

schaffen neuen Wohnraum und schließen die Angebots- und Finanzierungslücke gleichermaßen.

Mit ihrer kurzen geplanten Laufzeit, regelmäßigen Auszahlungen und attraktiven Renditen hat sich die ProReal Deutschland Serie zum Erfolgsmodell und gesuchten Vermögensbaustein entwickelt. Bis heute haben sich bereits über 8.000 Investoren mit mehr als 280 Mio. € an den ProReal Deutschland Anlageprodukten beteiligt. Drei Fonds wurden bereits vollständig an die Anleger zurückgezahlt. Sämtliche Produkte verzeichnen einen prospektkonformen Verlauf, wie unsere testierte Leistungsbilanz zeigt.

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie über die derzeitige Marktsituation und das Investitionsangebot des ProReal Deutschland 7.

Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Erfolgsserie fortzuführen.

Herzlichst Ihr



Malte Thies

Geschäftsführer One Group GmbH



Die Highlights auf einen Blick



- » **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre*
- » **Geplante Verzinsung:** · 4,0% p. a. bis 31.12.2019 (Frühzeichnerverzinsung)
· 6,0% p. a. ab 01.01.2020 (laufende Verzinsung)
- » **Geplante Auszahlungen:** vierteljährliche Abschlagszahlungen
- » **Geplante Rückzahlung:** 100% per 31.12.2022**
- » **Mindestbeteiligung:** 10.000 € (zzgl. 3,5% Agio)

* Die Laufzeit beträgt drei Jahre bis zum Ablauf des 31.12.2022 (Grundlaufzeit) und kann einmal oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu zwei Jahre durch die Emittentin verlängert werden.

** Die Rückzahlung erfolgt unmittelbar nach Laufzeitende, spätestens nach sechs Monaten ab Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.

Marktumfeld

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in den deutschen Großstädten ungebrochen - optimale Bedingungen für die Entwicklung und den Bau von Wohnimmobilien.





Keine Veränderung auf dem Wohnungsmarkt

In den deutschen Metropolen herrscht weiterhin ein chronischer Mangel an Wohnraum. Obwohl die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren zugenommen hat, vergrößert sich die Angebotslücke stetig. Die Folge ist ein anhaltender Aufwärtstrend der Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien. Die positive wirtschaftliche Entwicklung sorgt zudem für Stabilität.

Großstädte wie München, Berlin oder Frankfurt am Main ziehen weiterhin zahlreiche Menschen aus dem In- und Ausland an. Die Problematik der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren hat sich vor diesem Hintergrund in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugespitzt: Zwar ist die Neubautätigkeit tendenziell gestiegen, wie das Statistische Bundesamt meldet. Das Ausmaß der Fertigstellungen reicht indes bei Weitem nicht aus, um den anhaltenden Nachfrageüberhang zumindest zu bremsen. Zudem ist die Anzahl der realisierten Wohneinheiten deutlich niedriger als die Zahl der erteilten Baugenehmigungen. In den Metropolen ist diese Kluft besonders groß. Mittelfristig wird der überwiegende Teil der bereits genehmigten Wohnungen fertiggestellt werden. Die unabhängige Ratingagentur Scope geht für die zehn größten deutschen Städte grob von 100.000 Wohneinheiten in den nächsten zwei Jahren aus. Bei einem ebenso großen Wachstum der privaten Haushalte ändert dies am Status quo des Wohnraummangels allerdings kaum etwas. In Berlin ist zudem die Zahl der neu erteilten Baugenehmigungen seit einiger Zeit rückläufig. Das wiederum wird sich negativ auf die Fertigstellungen der kommenden Jahre auswirken.

Keine Trendwende vor 2022

Inzwischen befasst sich die Bundesregierung intensiv mit dem Thema Wohnraummangel. Im Mai 2018 wurde das Vorhaben formuliert, bis zum Ende der aktuellen Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen. Unter anderem soll der Wohnungsbau in Form von Förderungen und schnelleren Prozessen zur Baulandvergabe angekurbelt werden. Immobilien- und Finanzexperten schätzen diese Zielvorgabe als unrealistisch ein. Dem aktuellen Deutschland-Monitor der Deutschen Bank zufolge könnte eine Entlastung des bundesweiten Nachfrageüberhangs frühestens

2022 eintreten. Bis dahin wird sich die Diskrepanz zwischen Angebot und Bedarf folglich noch stärker ausprägen als bisher. Insgesamt wird die prognostizierte Angebotslücke zu diesem Zeitpunkt bei etwa einer Million Wohnungen liegen.

Das Zusammenspiel von hoher Nachfrage und knappem Angebot sorgt für weiterhin steigende Kauf- und Mietpreise auf den deutschen Wohnungsmärkten. Dem aktuellen Immobilienpreisindex des Forschungsinstituts Empirica zufolge stiegen die Mietpreise in den sieben größten deutschen Städten im dritten Quartal 2018 um 5,7% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Dank gestiegener Einkommen liegt die Mietkostenbelastung in den Metropolen bei rund einem Drittel des verfügbaren Einkommens. Die Mehrheit der deutschen Mieter fühlt sich daher nicht übermäßig finanziell in Anspruch genommen. Ein Rückgang der Mietpreise in den Metropolen ist Scope zufolge nur durch einen externen wirtschaftlichen Schock denkbar. Stattdessen werden mittelfristig weitere Mietpreisanstiege erwartet.

Starker Zuwachs bei den Kaufpreisen

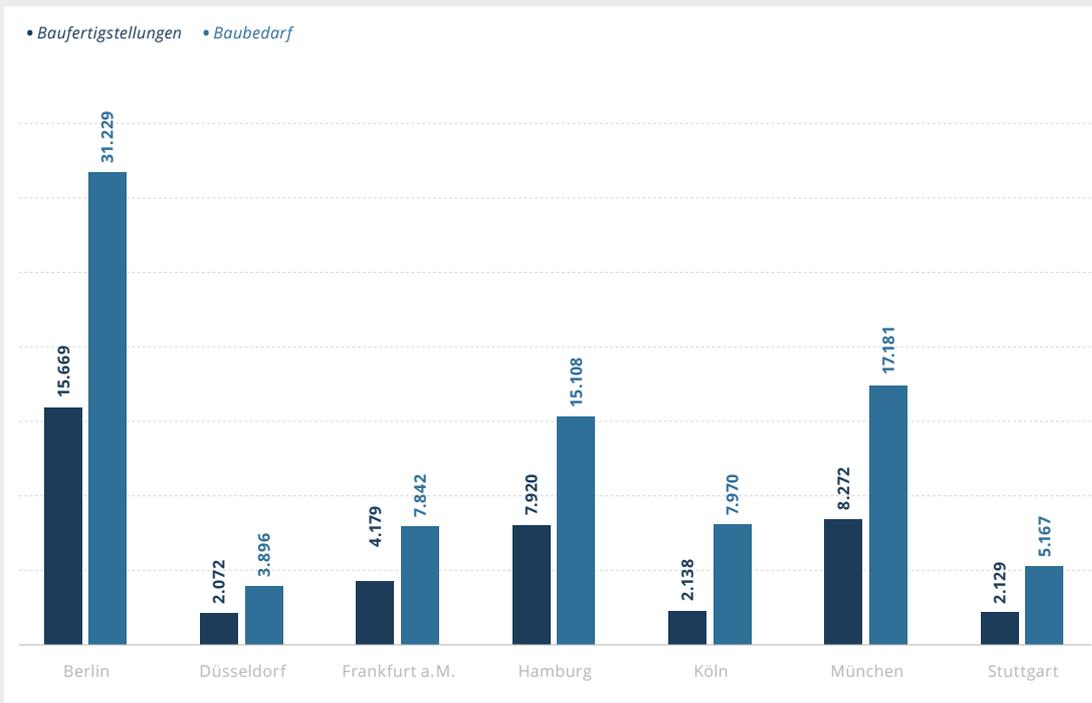
Ebenfalls im dritten Quartal 2018 stiegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den Top-sieben-Städten nochmals deutlich stärker als die Mieten. Empirica zufolge lag die Steigerung im Vergleich zum Vorjahresquartal bei 11,9% (insetierte Eigentumswohnungen). Neben der Angebotsknappheit auf den Märkten ist die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank ein treibender Faktor.

Sie sorgt für günstige Konditionen bei der Kreditvergabe sowie für einen hohen Anlagedruck bei professionellen Investoren, die mehr und mehr Kapital unter dem Gesichtspunkt eines ausgewogenen Rendite-Risiko-Mixes in Immobilienwerten anlegen.

...

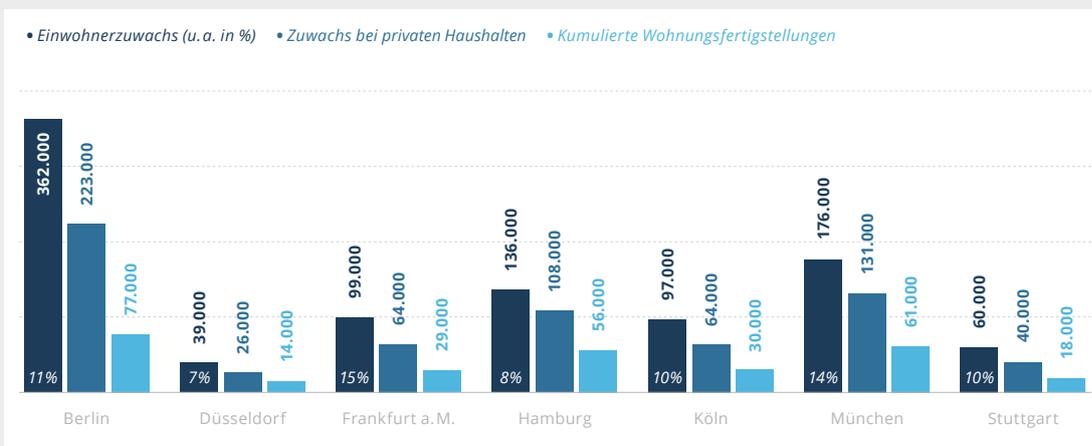
Angebot und Nachfrage im Vergleich

Vergleich: Baufertigstellungen 2017 gegenüber jährlichem Baubedarf bis 2020



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Einwohner- und Haushaltsentwicklungen von 2007 bis 2017



Quelle: Feri, Statistische Ämter von Städten und Bundesländern, Stand Oktober 2018 (ohne Prognose)

Das allgemeine Preiswachstum der deutschen Großstädte verläuft allerdings nicht überall gleichförmig: In einigen Städten und Stadtteilen wurde bereits ein Preisplateau erreicht, eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. In den kommenden Jahren werden sich die Aufwärtstendenzen einhelligen Expertenmeinungen zufolge grundsätzlich fortsetzen – wenngleich sich die Dynamik der Preissteigerungen im Vergleich zu den vergangenen Jahren abschwächen wird.

Förderungen der Wohneigentumsbildung, wie das 2018 beschlossene Baukindergeld, können hingegen die Entwicklung der Kaufpreise weiterhin positiv beeinflussen, da sie die Anzahl möglicher Interessenten und Nachfrager erhöhen.

Wichtige Stabilitätsfaktoren für den Markt

Die deutschen Immobilienmärkte werden nicht nur von der anhaltend hohen Nachfrage nach

dem Grundbedürfnis Wohnen stabilisiert. Auch die wirtschaftlichen Fundamentaldaten stellen einen wichtigen Sicherheitsfaktor dar: Die deutsche Wirtschaft ist seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gewachsen, was sich in einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote zum Jahreswechsel 2018/2019 niederschlägt. Da zudem die Nominallöhne im dritten Quartal 2018 verglichen mit dem Vorjahresquartal um 3,6% gestiegen sind, zeigt sich, dass es sich beim Anstieg der Mietpreise vielerorts um ein organisches Wachstum handelt.

Hinzu kommt, dass die deutschen Kreditinstitute bei der Vergabe von Immobiliendarlehen nach wie vor äußerst konservativ agieren. Die Schuldenquote, gemessen am Bruttoinlandsprodukt, liegt hierzulande im europäischen Vergleich ebenfalls relativ niedrig. All dies sind Anzeichen dafür, dass standortübergreifend weder spekulativ gebaut noch finanziert wird und somit auch keine eklatanten Preiseinbrüche drohen.

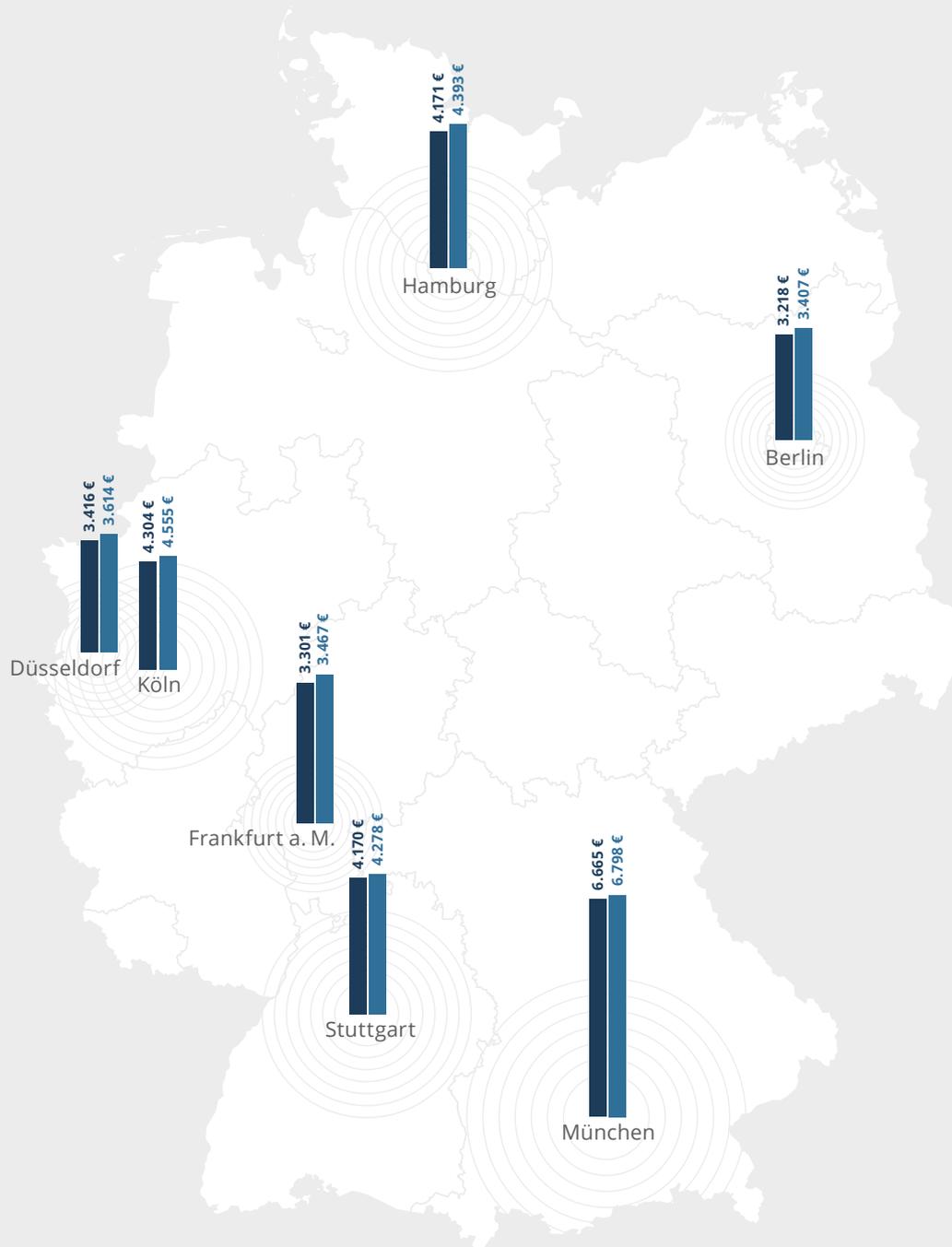
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt: Die sechs wichtigsten Punkte im Überblick

- 1.** Die Bautätigkeit steigt. Bundesweit wurden 2017 etwa 285.000 Wohnungen fertiggestellt, ein Plus von 2,6%.
- 2.** Dennoch wird der Bedarf von 400.000 Wohneinheiten im Jahr deutlich unterschritten.
- 3.** Der Wohnungsmangel wird bis mindestens 2022 noch zunehmen – auf etwa eine Million benötigte Einheiten.
- 4.** Die Angebotsknappheit führt zu Miet- und Kaufpreissteigerungen. Vom dritten Quartal 2017 bis zum dritten Quartal 2018 stiegen die Kaufpreise um 11,9%, die Mietpreise um 5,7%.
- 5.** Für die Zukunft sind standortübergreifend weitere Preissteigerungen wahrscheinlich, wenn auch mit geringerer Dynamik.
- 6.** Eine robuste Wirtschaft, steigende Einkommen und ein niedriger Schuldenstand sind wichtige Stabilitätsfaktoren für den Markt.

„Die wichtigen Kriterien für die Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte sind weiterhin durchweg positiv.“

Konstantin Lüttger, Managing Director, Head of Residential Investment CBRE

Kaufpreise A-Städte im Vorjahresvergleich



■ Drittes Quartal 2017 ■ Drittes Quartal 2018

Quelle: www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publicationen/F+B-Wohn-Index%203-18%20Tabellenteil.pdf
Die Kaufpreise beziehen sich sowohl auf Neu- als auch auf Bestandsimmobilien.

A man in a dark blue suit, light blue shirt, and striped tie is seated at a table in a modern office or cafe. He is wearing glasses and looking out a large window. The background shows a bright, modern interior with large windows and a blurred figure of another person in the distance.

Investitionsangebot

Kurze Laufzeiten, regelmäßige Auszahlungen und attraktive Renditechancen – der ProReal Deutschland 7 ist die Alternative zu klassischen Immobilieninvestments.



Wohnraum wird benötigt – Kapital auch

Der Markt für Projektentwicklungen im Wohnsegment boomt. Um die dringend erforderlichen Neubau- und Revitalisierungsvorhaben jedoch umsetzen zu können, benötigen Projektentwickler vor allem eines: ausreichend Kapital. Dabei sind sie zunehmend auf alternative Finanzierungsformen angewiesen.

Steigende Nachfrage und ein viel zu knappes Angebot: Für Projektentwickler ist das aktuelle Marktumfeld äußerst attraktiv, wenn es darum geht, sich im Wohnungsbau zu engagieren. Doch es herrscht ein Finanzierungsengpass.

Das Kapital als Nadelöhr

Das Problem: Banken agieren zurückhaltend, da sie sich an strenge Regeln halten müssen. Insbesondere bei kapitalintensiven Projektentwicklungen müssen sie mehr Eigenkapital vorhalten. Große Wohnbauprojekte können daher nur noch eingeschränkt finanziert werden. Für die Projektentwickler entsteht hierdurch eine Finanzierungslücke, die sie mit Eigenkapital schließen müssten. Das vorhandene Eigenkapital ist jedoch begrenzt und schnell gebunden, zumal die meisten Projektentwickler mehrere Neubaufvorhaben parallel anstoßen.

Laut dem Immobilien-Beratungsunternehmen BF.direkt hat sich die Nachfrage nach alternativen Finanzierungsformen im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Demnach sind 60% der Projektent-

wickler auf alternative Finanzierungsmittel angewiesen. Mehr als ein Drittel geben an, Alternativkapital von über 100 Mio. € pro Jahr zu benötigen. Auch die Börsen-Zeitung belegt den Boom bei alternativen Finanzierungsformen: „Kreditfonds legen seit Jahren einen beeindruckenden Aufstieg im Bereich alternativer Anlagen hin“, schreibt das Blatt in der Ausgabe vom 17. Oktober 2018.

ONE GROUP als Finanzierungspartner

In diese positive Marktentwicklung reiht sich auch die ProReal Deutschland Serie der ONE GROUP ein. Mithilfe des Investments von Privatanlegern stattet sie mehrere Neubaufvorhaben in deutschen Metropolen mit Alternativkapital aus. Als bankenunabhängiger Finanzierungspartner steht sie ausgewählten Bauvorhaben mit Kapital zur Seite und schließt so die Finanzierungslücke.

Mit ihrem Investment tragen die Privatanleger der ONE GROUP also dazu bei, dass dringend benötigter Wohnraum überhaupt realisiert werden kann. Im Fall der ProReal Deutschland Serie sind dies bis dato bereits rund 2.600 Wohnungen.

Warum braucht es Finanzierungspartner?

Projektentwickler können ihre Wohnungsbauvorhaben nur noch zu 70–80% durch Bankenkredite finanzieren. Die restlichen 20–30% müssen aus Eigenmitteln beigesteuert werden.

Quelle: ISARIA Wohnbau AG 2018

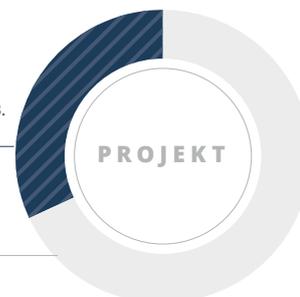
20–30%*

- Eigenkapital Projektentwicklung
- Eigenkapitalersatz, z. B. ProReal Deutschland 7

70–80%*

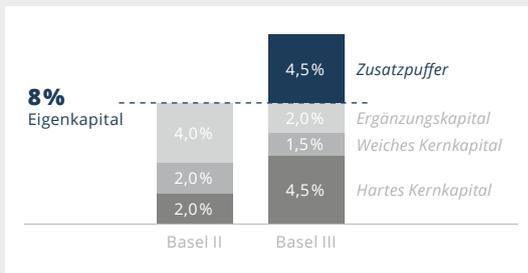
Fremdkapital Bank

* Modellhafte Quote.



Warum Projektentwickler auf Alternativkapital angewiesen sind

Grund 1: Banken müssen mehr Eigenkapital vorhalten

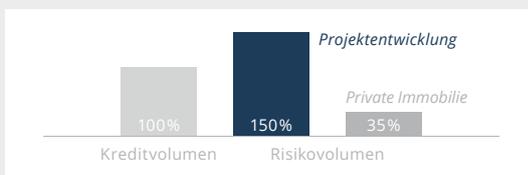


Quelle: Bundesministerium der Finanzen 2016

Bei der Kreditvergabe unterliegen Banken den Eigenkapitalregeln des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht. Diese besagen:

- Banken müssen haftendes Eigenkapital in Höhe von mindestens 8% der Risikopositionen (wie z. B. Kreditrisiken) vorweisen
- Hinzu kommt ein Puffer, mit dem sich Banken im Fall von Kreditausfällen aus eigener Kraft retten sollen

Grund 2: Risikogewichtung – eine Lehre aus der Krise



Quelle: BBSR 2016

Bei großen Wohnungsbauprojekten benötigen Banken viermal mehr Haftungskapital als bei privaten Immobilienfinanzierungen. So sollen mögliche Kreditausfälle abgefangen werden.

Zusammengefasst

- Das Baseler Abkommen verpflichtet die Banken, ein hohes Eigenkapital vorzuhalten
- Große Wohnungsbauprojekte sind für die Banken besonders kapitalintensiv, da sie mehr Haftungskapital erfordern

Die Folge

Banken können nicht alle Kreditwünsche bedienen. Für Projektentwickler entsteht eine Kapitalücke, wodurch die sie auf alternative Finanzierungsformen angewiesen sind.

Unser Erklärfilm zum Thema

Einfach mit dem Smartphone den QR-Code einscannen oder auf www.onegroup.ag/vertriebspartner/tipps-downloads den „Erklärfilm Finanzierungslücke“ anklicken.



Die Alternative zu klassischen Immobilieninvestments

Die Attraktivität der ProReal Deutschland Serie für den Projektentwickler liegt auf der Hand: Dank des Alternativkapitals kann er seine Finanzierungslücke schließen und die Bauvorhaben umsetzen. Doch was ist die Motivation für den Privatanleger, sich an der ProReal Deutschland Serie zu beteiligen?

Anders als bei der klassischen Bestandsinvestition – also beim Kauf einer Immobilie, bei der über die Vermietung Erträge generiert werden – stellt der Anleger über den ProReal Deutschland 7 gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel zur Verfügung. Das hat mehrere Vorteile im Vergleich zum klassischen Immobilieninvestment: kein Vermietungsrisiko, keine Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Ein weiteres Argument ist der überschaubare Investitionszeitraum. Anstatt Kapital langfristig in einer Bestandsimmobilie zu binden, zeichnen sich die Produkte der ProReal Deutschland Serie durch eine kurze Investitionsdauer und laufende Zinszahlungen aus – und das bei einer attraktiven Renditeerwartung.

Investieren wie die Großen

Von diesen Vorteilen haben bisher vor allem institutionelle Investoren profitiert. In ihrer Gruppe ist die Anlageform längst sehr gefragt, bei steigender Tendenz. So verzeichnet die Immobilienberatungsgesellschaft FAP Group in ihrem FAP-Mezzanine-Report 2018 eine deutliche Zunahme an bereitgestelltem Nachrangkapital. Allein die im Rahmen der Analyse befragten 59 Kapitalgeber hatten in den vorausgegangenen zwölf Monaten 3,9 Mrd. € an alternativen Finanzierungsmitteln bereitgestellt. Im Gesamtjahr 2018 werden es bis zu 6 Mrd. €

sein, so die Prognose. Im Vorjahr lag die Zahl noch bei 2,6 Mrd. € – eine rasante Steigerung.

Die ProReal Deutschland Serie eröffnet diese Anlagemöglichkeit seit 2012 auch Privatanlegern. Mit dem ProReal Deutschland 7 können auch sie sich an der Finanzierung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beteiligen und vom aktuellen Markt- und Preisumfeld sowie von der hohen Nachfrage nach alternativem Finanzierungskapital profitieren. Der Privatanleger wird zum gefragten Finanzier, um den Engpass zu überbrücken und den Wohnungsbau voranzutreiben.

Nachgewiesener Erfolg

Seit 2012 hat die ONE GROUP für die ProReal Deutschland Serie bereits 280 Mio. € Kapital eingeworben. Auch der ProReal Deutschland 7 stellt das eingeworbene Kapital plangemäß mehreren Wohnungsneubau- oder Revitalisierungsvorhaben in deutschen Großstädten als Finanzierungspartner zur Verfügung.

Der Erfolg gibt dem Investitionsansatz der ProReal Deutschland Serie recht: Seit 2012 sind bereits drei Fonds erfolgreich zurückgezahlt worden und auch die übrigen ProReal Produkte laufen prospektkonform.



Erfolg in Serie

Mehr als 8.000 Investoren haben bislang in die ProReal Deutschland Serie investiert. Zuletzt zurückgeführt – per 31.03.2018 – wurde der ProReal Deutschland Fonds 3 mit einem Volumen von 75 Mio. €. Die testierte Leistungsbilanz gibt einen Überblick über die Erfolgsgeschichte der Kurzläuferserie.

ProReal Deutschland 7 – Angebot im Überblick

- **Art der Vermögensanlage:** nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes
- **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre (zzgl. möglicher Verlängerungsoption)
- **Geplante Verzinsung:**
 - **4,0%** p. a. bis 31.12.2019 (Frühzeichnerverzinsung)
 - **6,0%** p. a. ab 01.01.2020 (laufende Verzinsung)
- **Rückzahlung:** 100% per 31.12.2022 (zzgl. möglicher Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg [endfällige Verzinsungen])
- **Geplante Auszahlungen:** vierteljährliche Abschlagszahlungen im April, Juli und Oktober des laufenden sowie im Januar des Folgejahres
- **Mindestbeteiligung:** 10.000 € (zzgl. 3,5% Agio)
- **Einkunftsart:** Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)
- **Geplantes Emissionsvolumen:** 50 Mio. €

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

Was ist eine Schuldverschreibung?

Ähnlich wie bei einem Kredit überlässt der Anleger mit einer Schuldverschreibung dem Aussteller (Emittent) einen bestimmten Geldbetrag für einen vereinbarten Zeitraum. Hierfür erhält der Besitzer (Anleger) der Schuldverschreibung Zinsen und das verbrieftete Recht auf Rückzahlung seines Geldes. Die Namensschuldverschreibung ist eine spezielle Form der Schuldverschreibung, bei der jeder Besitzer namentlich bekannt ist. Namensschuldverschreibungen sind nicht übertragbar und können nicht an der Börse gehandelt werden. Anleger erzielen mit den Zinserträgen Einkünfte aus Kapitalvermögen* und können Sparerfreibeträge im Rahmen ihrer persönlichen Steuererklärung nutzen.

* Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

Leistungsbilanz der ProReal Deutschland Serie

Produkt <i>(Jahr der Fondsschließung)</i>	Laufzeit* <i>(in Jahren)</i>	Emissionsvolumen	Agio	Zins-/Auszahlungen <i>(p. a. des Nominalkapitals ohne Agio)</i>	Gesamtmittelrückfluss** <i>(Nominalkapital ohne Agio)</i>	Status
ProReal Deutschland Fonds 1 (2012)	1	7,8 Mio. €	5,0%	8,5%	108,5%	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 2 (2013)	3	25,6 Mio. €	5,0%	8,4%	132,6% <i>(127,6% zzgl. 5,0% Agio)</i>	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 3 (2014)	4	75,0 Mio. €	5,0%	7,5%	135,4% <i>(130,4% zzgl. 5,0% Agio)</i>	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 4 (2016)	3	72,0 Mio. €	3,0%	6,0%–6,5%		Prospektkonform
ProReal Deutschland 5 (2018)	3	51,0 Mio. €	3,5%	6,0%		Prospektkonform
ProReal Deutschland 6 (2019)	3	48,0 Mio. €***	3,5%	6,0%		Prospektkonform
ProReal Private 1 (2019)	3,5	5,3 Mio. €***	1,5%	7,0%		Prospektkonform

Wichtiger Hinweis: Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Stand Februar 2019

* Ohne Berücksichtigung möglicher Verlängerungsoptionen. ** Musterbeteiligung gemäß den jeweiligen Verkaufsprospekten.

*** Stand 08.02.2019. Alle Angaben vor Steuern.

Investitionsumfeld

Die ProReal Deutschland Serie profitiert von einem exklusiven Zugriff auf die Bauvorhaben der ISARIA Wohnbau AG - genau dort, wo dringend Wohnraum gebraucht wird.







ONE GROUP und ISARIA im Verbund

Der Erfolg der ProReal Deutschland Serie ist nicht selbstverständlich. Entscheidend dafür sind vor allem zwei Faktoren: der Zugang zu geeigneten Investitionsprojekten und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern. Als Tochter der ISARIA Wohnbau AG hat die ONE GROUP eine kapitalstarke Partnerin an ihrer Seite – und einen exklusiven Zugriff auf die Bauvorhaben des Mutterkonzerns.

Die ISARIA Wohnbau AG zählt zu den etablierten großen Projektentwicklungsgesellschaften für Wohnungsbau in Deutschland. Sie bringt nicht nur den Marktzugang mit, sondern zeichnet sich auch durch ihre langjährige Erfahrung aus – von der Planung über die Umsetzung bis hin zur späteren Veräußerung der Investitionsprojekte.

Exklusiver Projektzugang

Aktuell befinden sich in der Projektpipeline Neubauvorhaben mit einem geplanten Verkaufsvolumen von über 2,7 Mrd. €. Die geplanten Wohnungen entstehen genau dort, wo dringend Wohnraum gebraucht wird, in den deutschen Top-sieben-Metropolregionen. Damit die umfangreichen Bauprojekte umgesetzt werden können, ist zusätzlich Alternativkapital nötig. Genau hier kommt der ProReal Deutschland 7 als Finanzierungspartner ins Spiel. Die Bauvorhaben der ISARIA Wohnbau AG stellen für die ProReal Deutschland 7 GmbH als Emittentin ideale Zielinvestments dar – als Toch-

tergesellschaft der ISARIA Wohnbau AG sogar mit exklusivem Zugriff. Zudem steht der Emittentin eine Zusammenarbeit mit anderen Projektentwicklern ausdrücklich offen.

Das Eigenengagement der ISARIA

Interessant für den Anleger ist, dass die ISARIA Wohnbau AG selbst mehr als 65 Mio. € Eigenkapital in ihr Projektportfolio investiert. Aus den Bauvorhaben erwartet sie in den kommenden Jahren Gewinne von über 400 Mio. €. Ein externes Gutachten bestätigt zudem die Attraktivität der Projektpipeline und weist hohe stille Reserven für die einzelnen Projekte nach.

Dieses Eigenengagement spricht nicht nur für ein hohes Vertrauen des Konzerns in die eigenen, lukrativen Projekte, sondern auch für eine Interessensgleichrichtung: Die ISARIA Wohnbau AG hat das gleiche Interesse am Erfolg der Projekte wie der Privatanleger.



Erfolg durch Zusammenarbeit

Wie gut die Zusammenarbeit zwischen ISARIA und ONE GROUP funktioniert, zeigt der Erfolg der ProReal Deutschland Serie: Mehr als 8.000 zufriedene Investoren und ein prospektkonformer Verlauf aller bislang aufgelegten Anlageprodukte sprechen eine deutliche Sprache.



München: Konzernsitz der ISARIA Wohnbau AG in der Leopoldstraße

Auf einen Blick

- **Top-drei-Projektentwickler** für Wohnungen in München
- **Weitere Projektstandorte** in Hamburg, Stuttgart und Frankfurt am Main
- **Attraktive Projektpipeline** mit 2,7 Mrd. € Umsatzvolumen
- **84 Mio. € Eigenkapital*** und hohe stille Reserven* in den Projekten
- **20 Jahre Erfahrung**



Was sind stille Reserven?

Auch wenn die Bilanz einen guten Einblick in die wirtschaftliche Lage eines Unternehmens gibt, zeigt sie nicht zwangsläufig den echten Vermögenswert. Eine weitere wichtige Bewertungskomponente sind die stillen Reserven. Stille Reserven sind Bestandteile des Eigenkapitals, die nicht in der Bilanz aufgeführt werden. Das Prinzip dahinter ist einfach: Stille Reserven entstehen, wenn beispielsweise Vermögensgegenstände in der Bilanz nicht zum vollen Marktwert angesetzt und damit unterbewertet sind. Im Falle der ISARIA entstehen stille Reserven durch die Wertsteigerung der Wohnungsbauprojekte. Diese Wertsteigerung wird erst bei Fertigstellung in der Bilanz voll berücksichtigt. Zu den 84 Mio. € bilanziertem Eigenkapital* der ISARIA kommen daher noch hohe stille Reserven hinzu. Sie belaufen sich mit dem aktuellen Projektportfolio auf zusätzliche 180 Mio. €* und sind ein Schätzwert.

* Quelle: ISARIA-Geschäftsbericht zum 31.12.2017.

Das Projektportfolio der ISARIA Wohnbau AG

Durch den exklusiven Zugriff auf die Projekte* der ISARIA Wohnbau AG bieten sich zahlreiche Investitionsmöglichkeiten für die Gelder der ProReal Deutschland Serie. Das derzeitige Verkaufsvolumen der ISARIA-Projektpipeline beträgt mehr als 2,7 Mrd. €.





Hansastraße, München-Sendling

Wohneinheiten: 74 inkl. Gewerbe



Hegencenter, Hamburg-Rahlstedt

Wohneinheiten: 107 inkl. Gewerbe

Verkaufsvolumen: 53 Mio. €



Firnhaber Straße, Augsburg

Wohneinheiten: 691 inkl. Gewerbe

Verkaufsvolumen: 269 Mio. €

Foto: Ulrich Wagner



Achter de Weiden, Hamburg-Schenefeld

In Entwicklung



Norderneyer Straße, München

Freiham, München

Hofer Straße, München

**NEU-
AKQUISITION***

* Bei den in dieser Broschüre erwähnten und gezeigten Projekten handelt es sich um aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG und damit um potenzielle Zielinvestments der ProReal Deutschland Serie.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Teilweise zzgl. weiterer (gewerblicher) Flächen. Diese Angaben sind nicht zwingend vollständig. Sämtliche dargestellten Illustrationen und Bilder sind unverbindlich.

DIAMALTPARK, München-Allach

Das historische Diamalt-Gelände in Allach-Untermenzing wird endlich aus seinem langjährigen „Dornröschen-Schlaf“ geweckt und mit einem viel gelobten Bebauungskonzept mit modernen Eigentumswohnungen wieder ins Leben gerufen. Der DIAMALTPARK wird nicht nur optisch ein wahres Juwel, er bietet seinen künftigen Bewohnern – neben der hervorragenden Lage – auch ökonomische Nachhaltigkeit, ein hohes Maß an Sicherheit und beste Bedingungen für viel Freude am eigenen Zuhause.



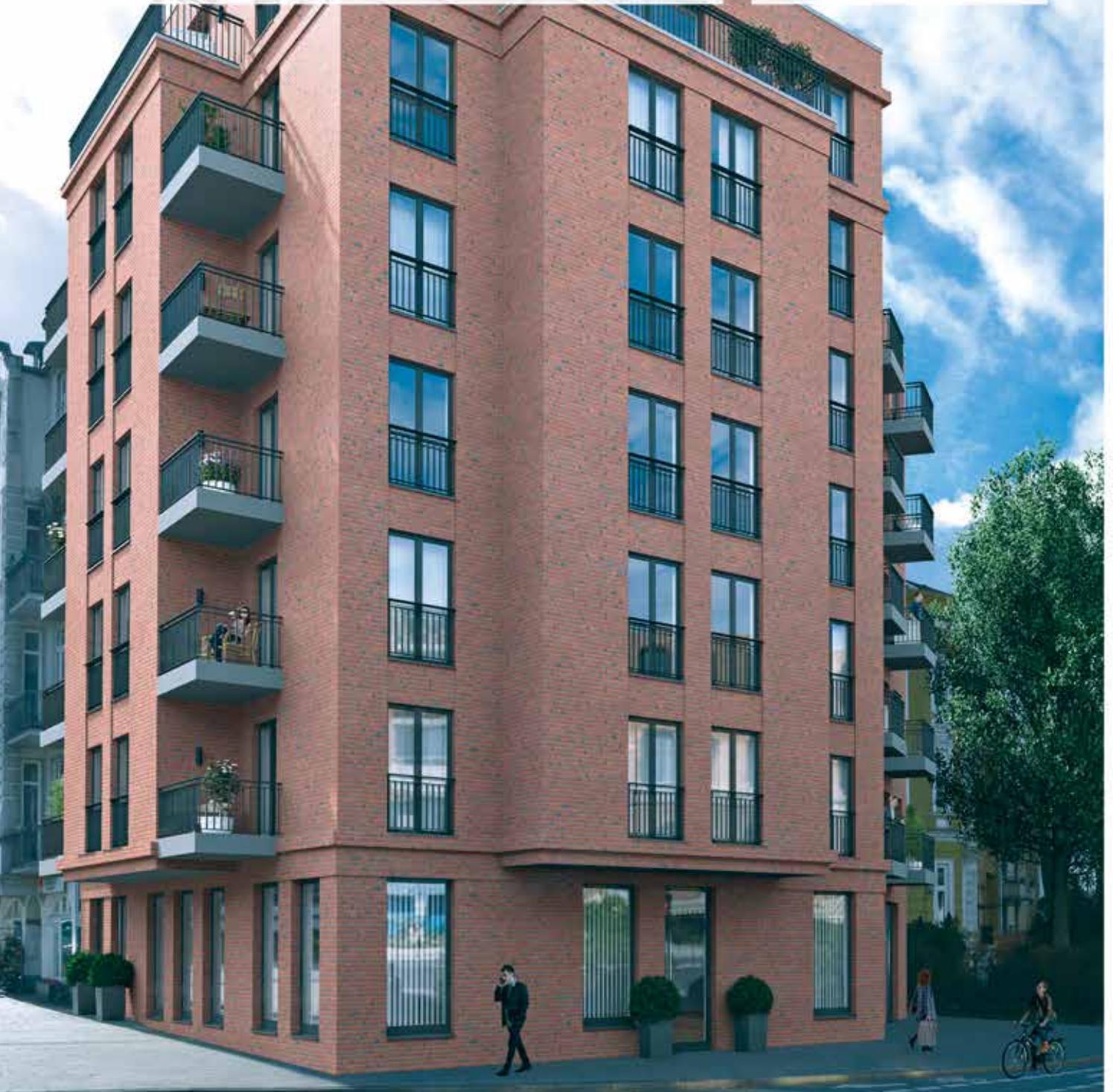
Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



NEW 72, Hamburg-Hohenfelde

Im Graumannsweg 72 wird der siebenstöckige Neubau mit fünf Apartments und zwei Penthouse-Wohnungen inkl. Dachterrasse 2019 fertiggestellt sein. Zusätzlich beinhaltet das stilvolle Gebäude eine Gewerbeeinheit. Der Standort besticht durch seine unmittelbare Nähe zur Hamburger Außenalster sowie zur Innenstadt.

NEW 72
HAMBURG - GRAUMANNSWEG



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Tübinger Straße, München-Sendling-Westpark

Das Projekt mit dem Namen „Green Levels“ sieht den Neubau von Mehrfamilienhäusern und zusätzlichen Gewerbeeinheiten vor. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Siemens AG sind Wohnungen mit einer Größe von 27 bis 170 Quadratmetern geplant. Es verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Die zukünftigen Bewohner werden die U- und S-Bahn in weniger als zwei Minuten erreichen können. In der Nähe des ISARIA-Projekts befinden sich u.a. die ADAC-Zentrale sowie der Westpark.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Papierfabrik, Dachau

Von der Papierfabrik zum urbanen Wohnen – auf dem Projektgelände, dem ehemaligen Betriebsgelände der MD-Papierfabrik, sollen in Zukunft ein urbanes Quartier mit rund 1.000 Wohneinheiten sowie Räumlichkeiten für Büros, Einzelhandel und Gastronomie entstehen.





Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

HOFMARK am Olympiapark, München-Milbertshofen

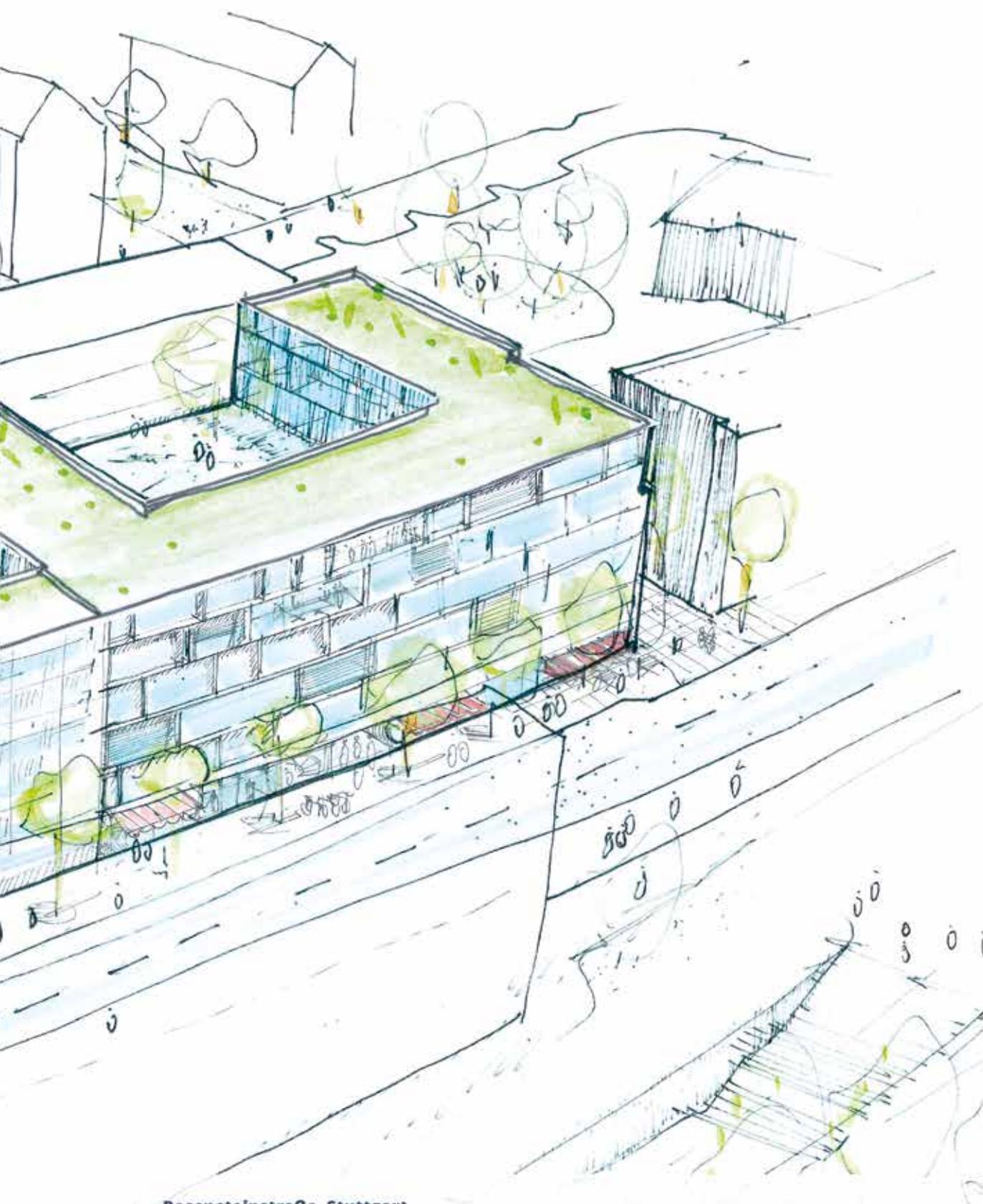
Mit der HOFMARK entsteht ein neues Stadtquartier direkt am Olympiapark, eingebunden in ein urbanes Umfeld mit eigenständiger Identität und einer Vielzahl von Ideen für Wohnen, Leben und Arbeiten, die hier zu finden sein werden.

H O F M A R K
A M O L Y M P I A P A R K





Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Rosensteinstraße, Stuttgart

Auf dem ehemaligen Südmilch-Gelände plant die ISARIA Wohnbau AG auf einer Gesamtfläche von 22.000 Quadratmetern Neubauwohnungen und Gewerbeflächen. Das Areal besteht aus zwei Grundstücken, die sich im zentral gelegenen Rosensteinviertel, in unmittelbarer Nähe zu Stuttgart 21, befinden und unabhängig bebaut werden können.

Visualisierungsvorschlag ISARIA Wohnbau AG von Blocher Partner, Stand August 2018

Risikohinweise

Der ProReal Deutschland 7 ist eine nachrangige Namensschuldverschreibung mit variabler Verzinsung. Es handelt sich dabei um eine mittelfristige schuldrechtliche Beziehung. Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (Anleger) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der ProReal Deutschland 7 GmbH (Emittentin).

Maximalrisiko

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

Allgemeine Prognose- und Marktrisiken

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und der Aufstellung des Vermögensanlagen-Informationssblatts standen die Immobilienentwicklungen sowie die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 7 GmbH noch nicht fest. Hieraus ergeben sich besondere Planungsunsicherheiten (Blindpoolrisiko).

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

Projektentwicklungs- und Finanzierungsrisiken

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

Liquiditäts- und Auszahlungsrisiko

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

Risiko aus der Nachrangabrede

Die Namensschuldverschreibung unterliegt einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen und auf Rückzahlung, sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher vorrangig befriedigt werden, zurück.

Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar und soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Deutschland 7 GmbH (Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission.

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

Namenschuldverschreibungen im Sinne des Vermögensanlagengesetzes bieten weder eine feste Verzinsung noch einen festen Anspruch auf Rückzahlung des investierten Kapitals. Auszah-

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

Maßgeblich für die Zeichnung der Namensschuldverschreibung sind ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 28.01.2019, nebst gegebenenfalls veröffentlichten Nachträgen, sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt. Der Verkaufsprospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlagen-Informationsblatt sind in deutscher Sprache erhältlich und werden bei der ProReal Deutschland 7 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, im Internet unter www.onegroup.ag und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand: Februar 2019

Quellenverweise

Statistisches Bundesamt (Destatis), Mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/ImFokus/Bauen/Mehrfamilienhaeuser.html>
Abgefragt am 30.01.2019

Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor, Baufinanzierung Q4/2018
https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000478458/Deutschland-Monitor_Baufinanzierung_Q4_2018.PDF
Abgerufen am 30.01.2019

Scope Analysis Deutschlands, Top-10-Wohnimmobilienmärkte. Steigende Preise – zunehmende Bauaktivitäten
Oktober 2018

empirica-Preisdatenbank. Immobilienpreisindex 3/2018
https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q32018.pdf
Abgerufen am 30.01.2019

Servicemonitor Wohnen 2018
<https://www.analyse-konzepte.de/2018/09/12/servicemonitor-wohnen-2018/>
Abgerufen am 30.01.2019

F+B Wohnindex Deutschland 3/2018
<https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-iii-2018.html>
Abgerufen am 30.01.2019

Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2019: Jahr 2018: Anstieg der Erwerbstätigkeit setzt sich fort
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_001_13321.html
Abgerufen am 30.01.2019

Statistisches Bundesamt (Destatis), Entwicklung der Reallöhne/Nominallöhne in Deutschland vom 3. Quartal 2014 bis 3. Quartal 2018 (gegenüber Vorjahresquartal)*
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/152761/umfrage/entwicklung-der-loehne-in-deutschland/>
Abgerufen am 30.01.2019

empirica-Preisdatenbank. Blasenindex 3/2018
https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Blasenindex_Q32018.pdf
Abgerufen am 30.01.2019

Konstantin Lüttger, Managing Director, Head of Residential Investment CBRE, Januar 2019

CBRE; Produktmangel am Berliner Büromarkt
<https://news.cbre.de/produktmangel-am-berliner-buromarkt>
Abgerufen am 30.01.2019

DZ Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, Oktober 2018
Statistisches Amt München,
Das Bayerische Landesamt für Statistik meldet 7.767 Wohnungsfertigstellungen für 2017, Mai 2018



One Group GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg
Tel. 040 69 666 69-0 • info@onegroup.ag • www.onegroup.ag

Überreicht durch: