

# © ProReal Private2

## Investment Memorandum





# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wichtige Hinweise und Verantwortungserklärung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Das Angebot im Überblick (Prognose)</b>	<b>8</b>
2.1	Überblick	8
2.2	Gegenstand der Vermögensanlage / Wirtschaftliches Konzept	11
2.3	Profil des typischen Anlegers	11
2.4	Organigramm (Prognose)	13
2.5	Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)	14
2.6	Geplante Zahlungen / Kapitalrückflussrechnung (Prognose)	15
2.7	Steuerliche Grundlagen	16
2.8	Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen	16
2.9	Weitere Leistungen / Haftung / Nachschusspflicht	17
2.10	Weitere vom Anleger zu tragende Kosten	17
2.11	Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung	17
2.12	Ausführliche Darstellung der Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung für die Vermögensanlage nachzukommen – Prognose	20
2.13	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge (Prognose)	25
<b>3</b>	<b>Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage</b>	<b>30</b>
3.1	Allgemeine Hinweise	30
3.2	Maximalrisiko	31
3.3	Allgemeine Prognose- und Marktrisiken	31
3.4	Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in Immobilienprojekte	33
3.5	Risiken im Zusammenhang mit der Investitionsstruktur	38
3.6	Sonstige allgemeine Risiken	41
3.7	Rechtliche und steuerrechtliche Risiken	43
3.8	Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin	45
3.9	Risiken aus einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage	46
<b>4</b>	<b>Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)</b>	<b>47</b>
4.1	Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)	47
4.2	Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage	47
4.3	Anlageobjekte der Emittentin, Verwendung der Nettoeinnahmen	48
4.4	Investitionskriterien	49
4.5	Beschreibung des mittelbaren Zielmarktes	50

<b>5</b>	<b>Beschreibung der Unternehmensgruppe / Leistungsbilanz</b> .....	<b>53</b>
5.1	<i>Soravia Equity GmbH</i> .....	53
5.2	<i>One Group GmbH</i> .....	53
5.3	<i>Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies</i> .....	54
<b>6</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>55</b>
6.1	<i>Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage, Erwerbspreis und dessen Zahlung, Kürzungsmöglichkeiten, Anlegergruppe</i> .....	55
6.2	<i>Hauptmerkmale der Anteile der Anleger</i> .....	57
6.3	<i>Zahlstelle, Zeichnungsstelle und Zeichnungsfrist</i> .....	64
6.4	<i>Zahlung von Steuern und Hinterlegung</i> .....	64
6.5	<i>Aufstockung, weiteres Fremdkapital</i> .....	65
6.6	<i>Angaben zur Emittentin</i> .....	65
6.7	<i>Keine gewährleistete Vermögensanlage</i> .....	75
6.8	<i>Beendigung der Vermögensanlage</i> .....	76
6.9	<i>Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können</i> .....	77
6.10	<i>Kein Treuhänder und Treuhandvertrag</i> .....	78
<b>7</b>	<b>Steuerliche Grundlagen</b> .....	<b>79</b>
7.1	<i>Vorbemerkung</i> .....	79
7.2	<i>Besteuerung der Namensschuldverschreibungen</i> .....	80
7.3	<i>Weitere Steuerarten</i> .....	81
<b>8</b>	<b>Wesentliche Verträge und Vertragspartner</b> .....	<b>82</b>
8.1	<i>Konzeptionsvertrag</i> .....	82
8.2	<i>Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung</i> .....	82
8.3	<i>Vertriebsvereinbarung</i> .....	83
<b>9</b>	<b>Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen</b> .....	<b>85</b>
<b>10</b>	<b>Gesellschaftsvertrag der Emittentin</b> .....	<b>95</b>
<b>11</b>	<b>Verbraucherinformationen</b> .....	<b>97</b>
11.1	<i>Informationen zum Vertragspartner (Art. 246b § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 EGBGB)</i> .....	97
11.2	<i>Name und Anschrift des Vermittlers</i> .....	98

# 1 Wichtige Hinweise und Verantwortungserklärung

## Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage

Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage in Form der nachrangigen Namensschuldverschreibungen ist die

**ProReal Private 2 GmbH**  
**Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg**  
**Amtsgericht Hamburg, HRB 164552**

## Hinweis

Dieses Angebot richtet sich nur an Anleger, die Namensschuldverschreibungen zu einer Mindestzeichnungssumme von EUR 200.000 je Anleger erwerben. Dieses Angebot ist gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 3 c) des Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) von der Prospektveröffentlichungsfrist des § 6 VermAnlG ausgenommen. Dieses Investment Memorandum ist daher nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft und gebilligt worden. Dieses Investment Memorandum orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV). Die Emittentin übernimmt jedoch keine Verantwortung für ein etwaiges Abweichen dieses Investment Memorandums von den Vorgaben der genannten Rechtsvorschriften.

## Erklärung der Verantwortung

Für den Inhalt des Investment Memorandums sind nur die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen und die bereit sind, mindestens EUR 200.000 zu investieren. Es wird empfohlen, ggf. eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen.

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

Von diesem Investment Memorandum abweichende Angaben sind unbeachtlich, es sei denn, sie sind von der ProReal Private 2 GmbH schriftlich bestätigt worden. Ebenso haben mündliche Absprachen keine Gültigkeit.

Eine Haftung für von diesem Investment Memorandum abweichende Aussagen von Dritten wird von der ProReal Private 2 GmbH nicht übernommen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist. Eine über die gesetzliche Haftung für dieses Investment Memorandum hinausgehende Haftung der ProReal Private 2 GmbH oder der Vertriebspartner (Anlagenvermittler oder -berater, Banken oder Makler) ist ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss erstreckt sich auch auf alle anderen Veröffentlichungen, insbesondere Werbematerialien oder im Zusammenhang mit einzelnen Projekten vorgenommene Veröffentlichungen.

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

Die Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche ProReal Private 2 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Investment Memorandums und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die im Investment Memorandum enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums wurden sämtliche relevanten Sachverhalte und Zusammenhänge in der Darstellung des Investitionsangebots berücksichtigt. Der interessierte Anleger kann das Investment Memorandum bei der Emittentin anfordern.

Datum der Aufstellung des Investment Memorandums ProReal Private 2 GmbH: 15.09.2020



Peter Steurer, Geschäftsführer



Malte Thies, Geschäftsführer

## 2 Das Angebot im Überblick (Prognose)

### 2.1 Überblick

#### Art der Vermögensanlage

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um nachrangige Namensschuldverschreibungen mit fester Verzinsung (im Folgenden die „**Namensschuldverschreibungen**“) im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt auf Grundlage dieses Investment Memorandums und der in diesem Investment Memorandum abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die „**Schuldverschreibungsbedingungen**“) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien. Die Schuldverschreibungsbedingungen einschließlich der Investitionsbedingungen sind vollständig im Abschnitt 9, auf den Seiten 85 ff., wiedergegeben.

#### Laufzeit der Vermögensanlage

Laufzeitbeginn jeweils individuell mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. 1,5% Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin.

Feste Laufzeit bis zum Ablauf des 31.12.2025 (die „Grundlaufzeit“). Option zur Verlängerung durch die Emittentin ein- oder mehrmals um insgesamt maximal sechs Monate. Die ordentliche Kündigung ist für die Anleger ausgeschlossen, das Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt sowohl für die Emittentin als auch für den Anleger unberührt.

Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende, ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen.

#### Verzinsung

Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin.

Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag bis zum (einschließlich) 30.06.2021 mit 6,0 % p.a. verzinst und ab dem (einschließlich) 01.07.2021 mit 7,0 % p.a. verzinst (im Folgenden auch die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“ genannt), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a zu beachten ist.

An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil. Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen (zur Verzinsung vgl. auch Abschnitt 6.2.3 auf der Seite 58 f. sowie § 3 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 86 f).

#### Zinszahlung

Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Quartals (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum Ablauf des zehnten Bankarbeitstags des nachfolgenden Quartals fällig und zahlbar (jeweils der



„Zinszahlungstag“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

## **Rückzahlung**

Die Rückzahlung erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.

## **Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. Abschnitt 3.5.7 auf Seite 39 f. sowie §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 90-92).

## **Kein weiteres Fremdkapital auf Ebene der Emittentin**

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn, es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen gemäß § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 87).

## **Nachschusspflicht**

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (vgl. Abschnitt 2.9 Seite 17 und § 2 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 86).

## **Verlustteilnahme**

An einem etwaigen Verlust der Emittentin nehmen die Anleger nicht teil.

## **Weitere Ausstattung**

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

## **Geplantes Emissionsvolumen**

Das geplante Emissionsvolumen beträgt bis zu EUR 15.000.000 als Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung.

## **Aufstockungsoption**

Die Emittentin behält sich eine Aufstockung des Emissionsvolumens auf insgesamt bis zu EUR 25.000.000 vor. Die Höhe der etwaigen Aufstockung liegt im freien Ermessen der Emittentin. Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

## **Zeichnungsfrist**

Die Zeichnungsfrist beginnt am 15.09.2020 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 30.06.2021 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht.

## **Erwerbspreis**

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten Namensschuldverschreibungen.

## **Agio**

Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) i. H. v. bis zu 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen.

## **Mindest-Zeichnungssumme**

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein.

## **Erwerbspreis, Zahlungsfrist und Kontoverbindung**

Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Private 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE83 2105 0000 1001 4273 33
BIC:	HSHNDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRP2“

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

## **2.2 Gegenstand der Vermögensanlage / Wirtschaftliches Konzept**

Die Emittentin (im Folgenden auch die „Gesellschaft“) hat folgenden Gegenstand des Unternehmens: 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, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen).

Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insb. Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.

Soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich anderweitig dargestellt, werden im Folgenden die geplanten Beteiligungen und Finanzierungen der Emittentin jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien - unabhängig von der konkreten vertraglichen und wirtschaftlichen Ausgestaltung - zusammenfassend als die „Immobilienprojekte“ genannt sowie die geplanten Investitionen der Emittentin in die Immobilienprojekte - unabhängig davon, ob dies unmittelbar durch die Emittentin oder mittelbar z.B. über etwaige Objekt- bzw. Projektgesellschaften erfolgt - die „Investitionen in Immobilienprojekte“. Sie darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Der Schwerpunkt der Investitionen in Immobilienprojekte soll auf dem Bereich der wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien in Metropolregionen in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern liegen. Die Emittentin hat sich in den Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung von Investitionskriterien verpflichtet (siehe Abschnitt 4.4, Seite 49 f.).

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen. Bei diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen handelt es sich daher um einen sog. „Blindpool“ (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3.2. Seite 32 f.).

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

## **2.3 Profil des typischen Anlegers**

Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die an einer Vermögensanlage in Immobilienprojekte interessiert sind und bereit sind, mindestens EUR 200.000 zu investieren.

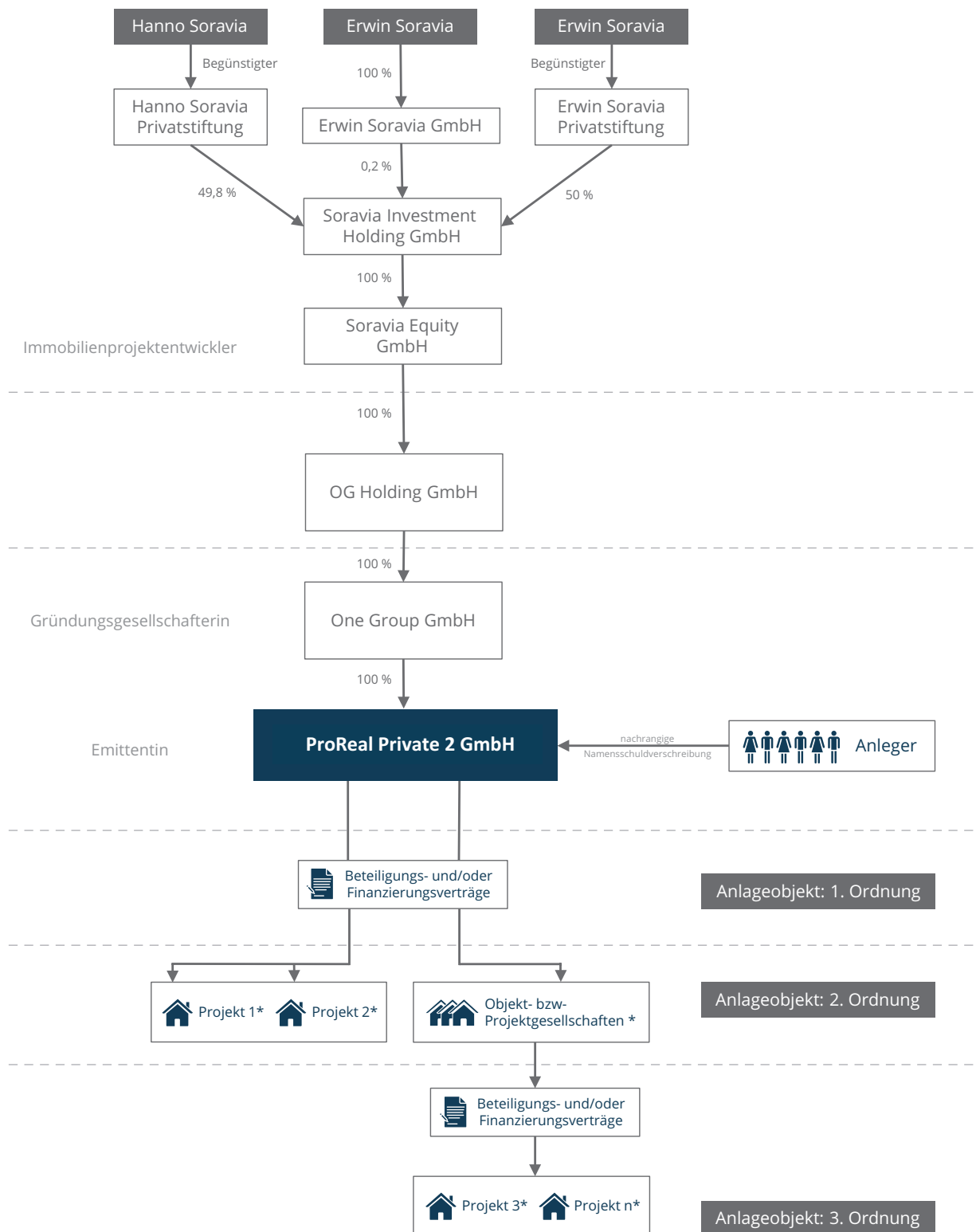
Das vorliegende Angebot ist - auch und gerade unter Berücksichtigung der Mindestzeichnungssumme von EUR 200.000 - lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit

gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insb. rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust), sowie aus weiteren Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Abschnitt 3.2 Seite 31).

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

Dem interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich, durch einen fachkundigen Dritten, z. B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insb. Vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung, z.B. durch einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, nicht ersetzen (vgl. auch Abschnitt 6.1.2 Seite 56).

## 2.4 Organigramm (Prognose)



\* Die Darstellung erfolgt lediglich beispielhaft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen noch keine Anlageobjekte fest (Blindpool).

## 2.5 Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)

Der nachfolgend abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin stellt die geplante Mittelherkunft der geplanten Mittelverwendung gegenüber. Die Darstellung basiert auf einer prognostizierten Einwerbung von Namensschuldverschreibungen i. H. v. EUR 15.000.000 zzgl. Agio i. H. v. 1,5 %. Das tatsächliche Emissionskapital kann hiervon abweichen. Die nach Abzug der vermögensanlagenabhängigen Kosten verbleibenden Nettoeinnahmen werden planmäßig in Immobilienprojekte investiert. Die Investitionen erfolgen voraussichtlich in Beteiligungen und in die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die planmäßige Verwendung der Nettoeinnahmen ist näher im Abschnitt 4 Seite 47. „Geplante Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot“ beschrieben. Die Prognose der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums abgeschlossenen Verträge und der darin getroffenen Vereinbarungen über die Vergütungen der Dienstleister. Die Verträge sind im Abschnitt 8 auf Seite 82 ff. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ näher beschrieben. Die prognostizierten Gründungskosten und die planmäßige Liquiditätsreserve werden aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums durch die Alleingesellschafterin One Group GmbH eingezahlten Stammkapital finanziert. Das Stammkapital steht der Emittentin zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Das Stammkapital wird nicht verzinst. Die Emittentin hat nur einen Gesellschafter: die One Group GmbH. Diese hat als Alleingesellschafter eine Dividendenberechtigung. Für eine Dividendenzahlung bedarf es eines entsprechenden Beschlusses auf der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums sind auf Ebene der Emittentin keine weiteren Eigenmittel verbindlich zugesagt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums stehen die Anlageobjekte der Emittentin noch nicht fest (vgl. „Abschnitt 3.3.2 Seite 32 f. „Blindpoolrisiko“). Daher kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob auf Ebene der Objekt- bzw. Projektgesellschaften (Anlageobjekte 2. oder ggf. späterer Ordnung) Eigenmittel verbindlich zugesagt sind und zu welchen Konditionen solche Eigenmittel ggf. durch die Emittentin angenommen würden.

Über die Namensschuldverschreibungen hinaus ist auf Ebene der Emittentin keine weitere Aufnahme von Fremdkapital vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums wurden von keiner Seite Fremdmittel gegenüber der Emittentin verbindlich zugesagt. Im Rahmen der Finanzierung von Objekt- bzw. Projektgesellschaften, also Anlageobjekten 2. oder späterer Ordnung der Emittentin, können ggf. Fremdfinanzierungen, insb. bei Banken aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums stehen die Anlageobjekte der Emittentin noch nicht fest (vgl. „Abschnitt 3.3.2 Seite 32 f. Blindpoolrisiko“). Daher kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob auf Ebene der Objekt- bzw. Projektgesellschaften (Anlageobjekte 2. oder ggf. späterer Ordnung) Fremdmittel verbindlich zugesagt sind und zu welchen Konditionen solche Fremdmittel ggf. durch die Emittentin angenommen würden.

Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital in Form von Endfinanzierungsmitteln dar. Zwischenfinanzierungsmittel sind auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums stehen die Anlageobjekte der Emittentin noch nicht fest (vgl. Abschnitt 3.3.2 Seite 32 f. „Blindpoolrisiko“). Daher kann keine Aussage dazu gemacht werden, ob auf Ebene der Objekt- bzw. Projektgesellschaften (Anlageobjekte 2. oder ggf. späterer Ordnung) Zwischenfinanzierungs- oder Endfinanzierungsmittel verbindlich zugesagt sind und zu welchen Konditionen solche Zwischenfinanzierungs- oder Endfinanzierungsmittel ggf. durch die Emittentin angenommen würden.

Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit (Grundlaufzeit) bis 31.12.2025, die Rückzahlung erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende. Die Emittentin ist berechtigt, die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder mehrmals, um insgesamt maximal bis zu sechs Monate zu verlängern (vgl. Abschnitt 6.2.4, Seite 59 f.). Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem Ende der

Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag bis zum (einschließlich) 30.06.2021 mit 6,0 % p.a. und ab dem (einschließlich) 01.07.2021 mit 7,0 % p.a. verzinst. Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. Abschnitt 3.5.7 auf Seite 39 f. „Risiko aus der Nachrangabrede“). Eine Zwischenfinanzierung ist nicht geplant. Die angegebenen Beträge verstehen sich als Bruttobeträge inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

Die Investitionen in Immobilienprojekte in der nachfolgenden Darstellung erfolgen auf der ersten Ebene in Form der unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant. Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht feststehen (sog. „Blindpool“), können sie nicht näher beschrieben werden. Ebenso können die Investitionen auf zweiter bzw. dann folgende Ebenen aufgrund des Blindpools nicht separat dargestellt werden (vgl. Abschnitt 4.3, Seite 48 f.).

Investitionsplan	In EUR	In % des Anlegerkapitals	In % der Gesamtinvestition
1. Investitionen in Immobilienprojekte	<b>14.250.000</b>	<b>95,00%</b>	<b>93,44%</b>
2. Vermögensanlageabhängige Kosten			
2.1 Vergütungen			
Vermittlung der Namensschuldverschreibung	600.000	4,00%	3,93%
dazu Agio/Ausgabeaufschlag	225.000	1,50%	1,48%
<b>SUMME</b>	<b>825.000</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,41%</b>
2.2 Nebenkosten des Investmentvermögens			
Konzeption	150.000	1,00%	0,98%
<b>SUMME</b>	<b>150.000</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,98%</b>
<b>SUMME Vermögensanlageabhängige Kosten</b>	<b>975.000</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,39%</b>
3. Gründungskosten	<b>3.000</b>	<b>0,02%</b>	<b>0,02%</b>
4. Liquiditätsreserve	<b>22.000</b>	<b>0,15%</b>	<b>0,14%</b>
<b>GESAMTINVESTITION</b>	<b>15.250.000</b>	<b>101,67%</b>	<b>100,00%</b>

Finanzierungsplan	In EUR	In % des Anlegerkapitals	In % der Gesamtinvestition
5. Namensschuldverschreibung	<b>15.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>98,36%</b>
6. Stammkapital	<b>25.000</b>	<b>0,17%</b>	<b>0,16%</b>
7. Agio	<b>225.000</b>	<b>1,50%</b>	<b>1,48%</b>
<b>GESAMTFINANZIERUNG</b>	<b>15.250.000</b>	<b>101,67%</b>	<b>100,00%</b>

## 2.6 Geplante Zahlungen / Kapitalrückflussrechnung (Prognose)

Die Darstellung bezieht sich auf eine Zeitrumbetrachtung vom 01.10.2020 bis zum 31.12.2025. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen mit Ablauf des 31.12.2025. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen planmäßig per 31.12.2025 erfolgen. Innerhalb des sich aus den beschriebenen Annahmen resultierenden Prognosezeitraums ergibt sich daraus ein Gesamtmittelrückfluss an den Anleger in Höhe von 135,5 % vor Steuern jeweils einschließlich Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibungen ab dem 01.11.2020 verzinst werden. Bei einer späteren Zeichnung und Einzahlung mindert sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend. Gleichsam erhöht sich der Gesamtmittelrückfluss zeitanteilig entsprechend bei einer früheren Zeichnung und Einzahlung.

Nachfolgend ist eine Prognoserechnung für einen Anleger mit einer gezeichneten und eingezahlten Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 200.000 zzgl. Agio abgebildet.

In EUR (Prognose)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summe
Angenommene Namensschuldverschreibung mit EUR 200.000; Beginn des Verzinsungsanspruchs 01.11.2020								
1. Einzahlung Namensschuldverschreibung	200.000							200.000
2. Einzahlung Agio	3.000							3.000
Einzahlung gesamt	203.000							
<b>3. Gebundenes Kapital 01.01.</b>		<b>203.000</b>	<b>191.500</b>	<b>177.500</b>	<b>163.500</b>	<b>149.500</b>	<b>135.500</b>	
4.1 Zinszahlung brutto		11.500	14.000	14.000	14.000	14.000	3.500	71.000
4.2 Rückzahlung der Namensschuldverschreibung							200.000	200.000
<b>4.3 Summe des Rückflusses</b>		<b>11.500</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>203.500</b>	<b>271.000</b>
5. Gebundenes Kapital 31.12		191.500	177.500	163.500	149.500	135.500		

## 2.7 Steuerliche Grundlagen

Die Anleger erzielen aus den von ihnen gehaltenen Namensschuldverschreibungen grundsätzlich steuerliche Einnahmen aus Kapitalvermögen (Zinsen). Dabei wird unterstellt, dass die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen gehalten werden. Die Zinsen unterliegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. zzgl. Kirchensteuer. Da die Emittentin nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet ist, hat der Anleger die an ihn ausgezahlten Zinsen (Kapitalerträge), die nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen haben, in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Höhe der Kirchensteuer ist abhängig von der Konfession und vom Bundesland und wird daher nicht näher in diesem Investment Memorandum dargestellt. Eine Erläuterung bezüglich der für den Anleger wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Behandlung der Emission ist im Kapitel 7., Seite 79 ff. „Steuerliche Grundlagen“, zu finden.

## 2.8 Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen

Unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 31.12.2025 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 zzgl. 1,5 % Agio werden Provisionen, insb. Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, über die Laufzeit in einer Gesamthöhe von EUR 1.650.000 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer geleistet. Dies entspricht 11,0 % in Bezug auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 15.000.000. Der Gesamtbetrag umfasst Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen sowie die Konzeptionsgebühr gemäß Investitionsplan (vgl. Seite 15) in Höhe von EUR 975.000 (inkl. 1,5 % Agio, entspricht EUR 225.000) sowie die laufenden Vergütungen gemäß Vertrag über die Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. Abschnitt 8.2, Seite 82 f.) für den Zeitraum der Grundlaufzeit (bis 31.12.2025) in Höhe von insgesamt EUR 675.000. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 15.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 25.000.000 erhöhen sich die vorstehend genannten Beträge zu Provisionen, insb. Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren



Vergütungen dementsprechend auf eine Gesamthöhe von bis zu EUR 2.750.000 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

## **2.9 Weitere Leistungen / Haftung / Nachschusspflicht**

Die Anleger sind verpflichtet, den vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio zu erbringen. Es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen. Erhält der Anleger trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus den Namensschuldverschreibungen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren. Darüber hinaus bestehen keine Umstände, unter welchen der Erwerber der Namensschuldverschreibungen verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insb. bestehen keine Umstände, unter denen er haftet.

## **2.10 Weitere vom Anleger zu tragende Kosten**

Mit dem Erwerb zum vereinbarten Erwerbspreis (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio, der Verwaltung oder der Veräußerung der Vermögensanlage sind für den Anleger folgende weitere Kosten verbunden:

- Kosten in Verbindung mit der Verfügung über Namensschuldverschreibungen insb. in Form von pauschalierten Übertragungsgebühren in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, welche im Fall der Veräußerung oder Schenkung für den Erwerber der Namensschuldverschreibungen anfallen (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 92 f.);
- Kosten für einen Erbnachweis;
- Kosten für das Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos;
- Kosten, die entstehen, wenn ein Anleger seinen Wohnsitz oder seine Bankverbindung nicht in Deutschland hat oder der Emittentin eine etwaige Änderung seiner Daten nicht mitteilt;
- Überweisungskosten, Lastschriftgebühren und Verzugskosten im Fall des Zahlungsverzugs des Anlegers in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz p.a.;
- Kosten der Identifikation, der Kommunikation und Beratung, insb. der persönlichen Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung;
- Kosten der Hinterlegung von dem Anleger zustehenden Geldbeträgen durch die Emittentin beim Amtsgericht Hamburg (§7 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 89).

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

## **2.11 Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung**

Wesentliche Grundlagen für die Verzinsung und Rückzahlung der von den Anlegern eingezahlten Namensschuldverschreibungen sind die Bedingungen für die nachrangigen

Namensschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungsbedingungen“). Sie sind im vollen Wortlaut auf der Seite 85 ff. wiedergegeben. Wesentliche Grundlagen für die Verzinsung und Rückzahlung sind plangemäß:

- a. Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 15.000.000 zzgl. Agio bis zum 30.06.2021 (vgl. insb. 3.5.1 Seite 38 „Platzierungsrisiko“),
- b. Verwendung der Nettoeinnahmen aus dieser Vermögensanlage für die Investition in Immobilienprojekte entsprechend den Investitionskriterien (vgl. insb. 3.3.1 Seite 31 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.3.2 Seite 32 f. „Blindpoolrisiko“),
- c. Vertraglich vorgesehene Rückzahlung der vergebenen Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge entsprechend der Fälligkeit zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (vgl. insb. 3.4.1 Seite 33 f. „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“ und 3.6.3 Seite 41 f. „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
- d. Kongruenz der Fälligkeit von Einnahmen der Emittentin aus Zinsen, Auszahlungen oder Ausschüttungen und Ausgaben der Emittentin (vgl. insb. 3.3.1 Seite 31 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.6.2 Seite 41 „Liquidität und Auszahlungen“),
- e. Zahlungsfähigkeit der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften (vgl. insb. 3.4 Seite 33 „Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in Immobilienprojekte“ und 3.4.1 Seite 33 f. „Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken“),
- f. Voraussichtliche Verwendung des bereitgestellten Eigenkapitals und/oder der Gesellschafterdarlehen sowie der sonstigen zulässigen Finanzierungsverträge für die Entwicklung von Immobilienprojekten (vgl. insb. 3.3.1 Seite 31 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.3.2 Seite 32 f. „Blindpoolrisiko“),
- g. Einhaltung der kalkulierten Einnahmen, d.h. Einnahmen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten, Steuern und Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie der Rückzahlungsbeträge der Namensschuldverschreibungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 31 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“),
- h. Einhaltung der geplanten laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen (vgl. insb. 3.3.1 Seite 31 f. „Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen“ und 3.6.1 Seite 41 „Kostenrisiko“),
- i. Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner (vgl. insb. 3.6.3 Seite 41 f. „Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken“),
- j. Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (vgl. insb. 3.7.1 Seite 43. „Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung“ und 3.7.4 Seite 44 f. „Steuerlicher Risikovorbehalt“)

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

Sollte der Kapitalzufluss aus der Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen (a.) nicht planmäßig erfolgen, würden der Emittentin die Mittel fehlen, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in Immobilienprojekte zu

tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Die Einnahmen aus den Namensschuldverschreibungen bilden die wesentliche Finanzierung der Emittentin. Sofern sich die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen verzögert oder nicht in der geplanten Höhe erfolgt, wirkt sich dies auf die Höhe der Verpflichtungen der Emittentin zur Zinszahlung entsprechend des veränderten Beginns des Zinszahlungsanspruchs und des verminderten Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen aus. Sollten für die Verwendung der Nettoeinnahmen keine Projekte zur Verfügung stehen (b.), könnte die Emittentin die Geschäftstätigkeit nicht in geplantem Umfang aufnehmen und die geplanten Einnahmen erzielen. In diesem Fall entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin geringer ausfallen könnten als prognostiziert.

Die Emittentin soll planmäßig die erforderlichen Mittel zur Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus ihren Einnahmen aus den Investitionen in Immobilienprojekte generieren. Diese Investitionen kann sie nur aus den Namensschuldverschreibungen finanzieren. Bedingung für die Fähigkeit der Emittentin die Verzinsung und Rückzahlung des von den Anlegern eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu leisten, sind daher die Ausschüttungen bzw. die Zins- und Rückzahlungen aus den Immobilienprojekten (f. und g.). Sofern die Emittentin Erträge in geringerem als dem geplanten Umfang erzielt, wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Sofern die Emittentin höhere Erträge als geplant erwirtschaftet, wirkt sich dies grundsätzlich positiv auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus.

Die laufenden Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuerzahlungen der Emittentin werden planmäßig ebenfalls aus den Einnahmen und Rückflüssen aus den Investitionen in Immobilienprojekte bestritten (h.). Insoweit stehen die Einnahmen und Rückflüsse der Emittentin nicht vollständig zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zur Verfügung. Sollten Erträge der Emittentin verspätet zur Auszahlung kommen, ist sie voraussichtlich nicht in der Lage, die Zinsansprüche der Anleger bei Fälligkeit zu bedienen (d.). Die Zinszahlungen auf die Namensschuldverschreibungen verzögern sich in diesem Fall entsprechend der Verzögerung der Einnahmen der Emittentin. Sollten Investitionen der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften nicht im geplanten Umfang oder Zeitrahmen zurückgeführt werden bzw. die Forderungen der Emittentin gegenüber Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften ganz oder teilweise ausfallen (c. und e.), wirkt sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Es besteht dann die Möglichkeit, dass die Emittentin aufgrund fehlender Liquidität nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen vollständig und entsprechend der Fälligkeit zu bedienen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit zu leisten. Sollte die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch bestehende und künftige Vertragspartner (i.) nicht planmäßig erfolgen oder der Fortbestand der gegenwärtigen Rechtslage und der steuerlichen Rahmenbedingungen (j.) nicht gegeben sein, kann sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auswirken.

Ergänzend zu den vorstehend genannten wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf den Seiten 30 ff. hingewiesen.

## **2.12 Ausführliche Darstellung der Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung für die Vermögensanlage nachzukommen – Prognose**

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind durch nachfolgende Eckpunkte geprägt:

Die Emittentin geht davon aus, dass die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 15.000.000 zzgl. Agio bis zum 30.06.2021 erfolgt.

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen sollen zur Investition in Immobilienprojekte innerhalb der Parameter der Investitionsplanung der Emittentin verwendet werden. Somit werden planmäßig in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 Vereinbarungen über Investitionen in Immobilienprojekte von insgesamt EUR 14.250.000 getätigt und ausgezahlt. Aus den getätigten Investitionen in Immobilienprojekte erzielt die Emittentin planmäßig beginnend ab November 2020 Einnahmen.

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

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage unverändert bleiben. Die Emittentin agiert in Deutschland und Österreich auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in Metropolregionen in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.4 Investitionskriterien auf Seite 49 f.). Die Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen aus den Einnahmen der Emittentin aus den ausgereichten Finanzierungsverträgen und Beteiligungen an Immobilienprojekten sowie deren Rückzahlung erfolgen. Der Immobilien- und Finanzierungsmarkt in Deutschland und Österreich ist davon geprägt, dass die Nachfrage nach solchen Finanzierungsmodellen sowie die Konditionen, zu denen die Emittentin die jeweiligen Finanzierungen und Beteiligungen im Bereich der Immobilienprojekte eingehen wird, insb. auch von den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen sowohl allgemeinen als auch projektspezifischen Marktbedingungen abhängig sein werden: Steigt beispielsweise die Nachfrage nach Projektfinanzierungen für Immobilienprojekte insbesondere mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, kann die Emittentin möglicherweise bessere Konditionen für sich durchsetzen. Stagniert oder sinkt jedoch die Nachfrage nach entsprechenden Immobilienprojekten, kann die Emittentin möglicherweise nur schlechtere Konditionen als prognostiziert vereinbaren (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.4.5 Seite 35 f. „Vermarktungsrisiken“). Die Nachfrage nach Projektfinanzierungen für Immobilienprojekte ist im Übrigen auch abhängig vom jeweiligen Standort des Immobilienprojektes, wobei als Standorte Metropolregionen mit mehr als 100.000 Einwohnern in Deutschland und Österreich in Betracht kommen sollen. Veränderungen der Marktbedingungen können die Emittentin unmittelbar über die Konditionen der Finanzierungen und Beteiligungen aber auch mittelbar über die Bonität ihrer jeweiligen Finanzierungsnehmer und Beteiligungen beeinträchtigen.

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit die im Nachfolgenden dargestellte voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin (Seite 25 ff.) ein, ist die

Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten.

## **Emissionsverlauf und Investitionen**

Der Kapitalzufluss der Emittentin aus der Platzierung und Einzahlung der angebotenen Namensschuldverschreibungen wirkt sich mittelbar wie folgt auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung aus. Der Zeitpunkt der Einzahlung bestimmt zum einen die Verpflichtungen der Emittentin zur Verzinsung. Der Kapitalzufluss ist zudem erforderlich, um die Geschäftstätigkeit aufzunehmen und die Investitionen in Immobilienprojekte zu tätigen, aus denen die geplanten Einnahmen der Emittentin erzielt werden. Sollte die Emittentin weniger Namensschuldverschreibungen als geplant platzieren, wird sie im Vergleich zu ihren Planungen in eine entsprechend reduzierte Anzahl an Anlageobjekten und/oder zu geringeren Investitionsbeträgen je Anlageobjekt investieren. Sofern die Investitionen in Immobilienprojekte nicht plangemäß stattfinden können, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibung nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann (siehe Abschnitt „3.3.2 Blindpoolrisiko“, Seite 32 f.).

## **Laufender Geschäftsbetrieb**

Die Einnahmen der Emittentin aus den Investitionen in Immobilienprojekte müssen mindestens in Höhe der Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuern der Emittentin sowie in Höhe der Zinsen an die Inhaber der Namensschuldverschreibungen von der Emittentin erzielt werden. Die planmäßigen Einnahmen decken nach der Prognose die planmäßigen Verwaltungskosten, Emissionskosten und Steuern der Emittentin sowie die Zinsen an die Anleger. Wenn und soweit die Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte nicht fristgerecht oder nicht vollständig erfolgen, ist es wahrscheinlich, dass dies aufgrund der Nachzahlungspflicht (§ 3 Absatz 7 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87) sowie des qualifizierten Nachrangs der Namensschuldverschreibungen (§§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 90-92) die Höhe der Zinszahlungsansprüche der Anleger entsprechend verringert und die Emittentin die prognosegemäßen Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht leisten kann. Eine abschließende Aussage über die Höhe der sich dadurch reduzierenden Zinszahlung oder reduzierenden Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen oder über den Zeitraum der verzögerten Auszahlung kann nicht getroffen werden. Dies ist vom Umfang und Zeitraum der Abweichungen von der Prognose abhängig. Gleiches gilt, falls Investitionen in Immobilienprojekte nicht mit den im Rahmen der Kalkulation unterstellten Konditionen getätigt werden können. In diesem Fall ist es bei einer negativen Abweichung von den unterstellten Konditionen wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann.

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen dem sog. „Qualifizierten Nachrang“. Die Ansprüche der Anleger auf Zinsen und Rückzahlung sind dadurch nachrangig (vgl. Abschnitt 3.5.7 Seite 39 f. „Risiko aus der Nachrangabrede“ sowie §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 90-92). Falls die Liquidität der Emittentin für die Zinsauszahlung oder die Rückzahlung nicht ausreicht oder die Geltendmachung der Ansprüche die Insolvenz der Emittentin auslösen würde, kann keine oder keine vollständige Zinszahlung oder Rückzahlung geleistet werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Investitionen in Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich geprägt. Die Immobilienprojekte und ihre wirtschaftliche Entwicklung unterliegen tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Risiken. Da die Immobilienprojekte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht feststehen, kann zu den Aussichten ihrer wirtschaftlichen Entwicklung keine Aussage getroffen werden. Die Emittentin ist abhängig von

der jeweiligen Entwicklung und Bonität der Immobilienprojekte, in die sie mittelbar investiert. Sollten sich die jeweiligen Immobilienmärkte, in die die Emittentin im Rahmen der von den Investitionskriterien vorgegebenen Parameter mittelbar investiert, anders entwickeln als erwartet oder Risiken im Rahmen der Projektentwicklungs- und Revitalisierungsmaßnahmen eintreten, beispielsweise in Form von nicht kompensierbaren Kostensteigerungen und Projektverzögerungen, kann sich das mittelbar auch auf die Geschäftsaussichten der Emittentin auswirken. Ebenso können Abweichungen von der Prognose bei der Vermarktung der Immobilienprojekte die Geschäftsaussichten der Emittentin beeinflussen.

Soweit sich die vorstehenden Änderungen der Immobilienprojekte negativ auf die Geschäftsaussichten der Emittentin auswirken und die Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte nicht erfolgreich verlaufen oder gar vollständig ausfallen, kann dies die Fähigkeit der Emittentin zur Zinszahlung und zur Rückzahlung insgesamt negativ beeinflussen, sodass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann (vgl. hierzu auch Abschnitte 3.4 bis 3.4.6 Seite 33-36).

## **Markt / Branche**

Die Emittentin agiert in Deutschland und Österreich auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in deutschen und österreichischen Metropolregionen ab 100.000 Einwohnern. Die Emittentin ist hierbei in der Branche der Immobilienprojektentwicklung und Immobilienprojektfinanzierung tätig. Sollten sich die Geschäftsaussichten in dieser Branche negativ entwickeln, beispielsweise da die Nachfrage nach Finanzierungen von Immobilienprojektentwicklungen abnimmt, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann.

## **Standort**

Sollte sich die Nachfrage nach den Immobilienprojekten an den gewählten Standorten negativ entwickeln, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann (zu den geplanten Standorten siehe auch Abschnitt 4.4 unter Ziffer 4.c, Seite 50).

## **Exit**

Eine ordentliche Kündigung der Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Sollte eine Vielzahl von Anlegern ihre Namensschuldverschreibungen außerordentlich kündigen, müsste die Emittentin ihre Immobilieninvestitionen ganz oder teilweise vorzeitig beenden, um ihre aus den außerordentlichen Kündigungen folgende Zahlungsverpflichtung gegenüber den Anlegern erfüllen zu können. Das würde sich auf die Geschäftsaussichten der Emittentin dergestalt auswirken, dass sie mit den verbleibenden Immobilieninvestitionen nicht ausreichend Rückflüsse erzielen könnte, um in der Lage zu sein, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten.

Die Laufzeit der Investitionen in Immobilienprojekte soll planmäßig der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen gemäß den Schuldverschreibungsbedingungen entsprechen. Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll plangemäß - vorbehaltlich einer etwaigen Laufzeitverlängerung - per 31.12.2025 erfolgen. Voraussetzung für die Rückzahlung sind vorherige, fristgerechte Rückflüsse aus den Investitionen in Immobilienprojekte an die Emittentin in der entsprechenden Höhe. Planmäßig sollen die Rückflüsse aus den getätigten Investitionen zeitlich mit den Verpflichtungen der

Emittentin zur Rückzahlung korrespondieren. Sollten Rückflüsse verspätet erfolgen oder teilweise oder vollständig ausfallen, beeinträchtigt dies entsprechend die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung. Sollte die Option zur Laufzeitverlängerung durch die Emittentin einmal oder mehrmals um insgesamt maximal sechs Monate erfolgen (§ 4 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87), würden die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen erst entsprechend zeitlich versetzt erfolgen. Eine Laufzeitverlängerung würde sich darüber hinaus nicht auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung für die Vermögensanlage auswirken.

Für den Exit ist daher von Bedeutung, dass die Immobilienprojekte, in die die Emittentin investiert, entsprechende Rückflüsse leisten. Eine Grundlage dafür bilden die Investitionskriterien, nach denen der Schwerpunkt auf Investitionen in wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien und dort auf Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vorgegeben ist. Ferner soll überwiegend in Metropolregionen in Deutschland oder Österreich ab 100.000 Einwohnern investiert werden. Für diese Immobilienprojekte sind in der Unternehmensgruppe das entsprechende Fachwissen und die Erfahrung vorhanden. Die Investitionskriterien sollen daher sicherstellen, dass in solche Immobilienprojekte investiert wird.

Ferner soll durch die Konzentration auf bestimmte Metropolregionen erreicht werden, dass eine entsprechende Nachfrage nach Finanzierungsmodellen für diese Immobilienprojekte vorhanden ist und dass die Projektentwicklungen letztlich auch ausreichend Käufer finden und auf diese Art ein erfolgreicher Exit aus den Immobilieninvestitionen gelingt. Dafür ist die Chance in Metropolregionen nach Ansicht der Emittentin höher als z.B. im ländlichen Bereich. Ferner werden Immobilieninvestitionen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung unterzogen, um die Geeignetheit der Investition für die Emittentin auch im Hinblick auf den Exit abzu prüfen. Sofern die Investitionen in Immobilienprojekte nicht plangemäß stattfinden können bzw. kein erfolgreicher Exit gelingt, d.h. wenn es der Emittentin nicht gelingt, die Immobilienprojekte plangemäß zu veräußern oder alternativ zumindest eine Anschlussfinanzierung für die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aufzunehmen, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann.

Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen zum Monatsende ganz oder teilweise und ohne Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig kündigen. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags, bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen.

Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt.

Sollte die Emittentin nicht oder nicht vollständig in der Lage sein, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen aus den Rückflüssen ihrer Investitionen zu bestreiten, ist es wahrscheinlich, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann. In diesem Fall besteht abweichend von der Planung die Möglichkeit, zur Refinanzierung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen Fremdkapital in Form von Bankdarlehen oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen.

Es ist von der Emittentin nicht geplant, eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage über eine Anchlussmission durchzuführen.

## **Recht und Steuern**

Die Geschäftsaussichten der Emittentin können durch Änderungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst werden.

Beispielsweise können Änderungen des Steuerrechts zu höheren als den geplanten Steuerzahlungen führen oder Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen eine Erhöhung der Verwaltungskosten bewirken. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin der prognostizierten Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht fristgerecht oder nicht vollständig nachkommen kann. Der Umfang der Beeinflussung und die Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen hängt vom Umfang der konkreten Änderung der Rahmenbedingungen ab und kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nicht kalkuliert werden. Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit die im Nachfolgenden dargestellte voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin (Seiten 25 ff.) ein, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen an die Anleger zu leisten. Ergänzend zu den vorstehend genannten Auswirkungen der Geschäftsaussichten der Emittentin wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf Seite 30 ff. hingewiesen



## 2.13 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge (Prognose)

Vermögenslage (Prognose)	EUR 31.12.2020	EUR 31.12.2021	EUR 31.12.2022	EUR 31.12.2023	EUR 31.12.2024	EUR 31.12.2025	EUR 15.02.2026
<b>AKTIVA</b>							
A. Anlagevermögen Finanzanlagen	3.822.000	14.250.000	14.250.000	14.250.000	14.250.000	14.250.000	0
B. Umlaufvermögen Zinsforderungen Guthaben bei Kreditinstituten	47.867	1.176.725	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	25.000
	1.943.417	489.343	681.910	815.370	937.230	1.037.500	
	<b>5.765.417</b>	<b>14.739.343</b>	<b>14.931.910</b>	<b>15.065.370</b>	<b>15.187.230</b>	<b>15.287.500</b>	<b>25.000</b>
<b>PASSIVA</b>							
A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II. Bilanzgewinn	-319.583	-548.157	-355.590	-222.130	-100.270	0	0
B. Nachrangige Namensschuldverschreibungen	6.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	0
C. Verbindlichkeiten aus Namensschuldverschreibungen (Zinsen)	60.000	862.500	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000	0
	<b>5.765.417</b>	<b>14.739.343</b>	<b>14.931.910</b>	<b>15.065.370</b>	<b>15.187.230</b>	<b>15.287.500</b>	<b>25.000</b>

Finanzlage (Prognose)	EUR 01.10.2020- 31.12.2020	EUR 01.01.2021- 31.12.2021	EUR 01.01.2022- 31.12.2022	EUR 01.01.2023- 31.12.2023	EUR 01.01.2024- 31.12.2024	EUR 01.01.2025- 31.12.2025	EUR 01.01.2026- 15.02.2026
1. Zinseinnahmen	47.867	1.176.725	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	
2. Laufende Verwaltungskosten	-4.450	-92.799	-168.155	-168.518	-168.888	-169.266	0
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-14.279	-73.022	-84.253	-105.463	0
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>43.417</b>	<b>1.083.926</b>	<b>1.242.566</b>	<b>1.183.460</b>	<b>1.171.859</b>	<b>1.150.271</b>	<b>0</b>
4. Ausgabe und Rückzahlung von Darlehen	-3.822.000	-10.428.000	0	0	0	0	
5. Investitionsabhängige Kosten	-393.000	-585.000	0	0	0	0	
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.215.000</b>	<b>-11.013.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.250.000</b>
6. Einzahlung aus und Rückzahlungen von Namensschuld- verschreibungen	6.000.000	9.000.000	0	0	0	0	-15.000.000
7. Einzahlung des Agios	90.000	135.000	0	0	0	0	
8. Einzahlungen gezeichnetes Kapital	25.000	0	0	0	0	0	
9. Zinsen auf Namensschuld- verschreibungen	0	-660.000	-1.050.000	-1.050.000	-1.050.000	-1.050.000	-262.500
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.115.000</b>	<b>8.475.000</b>	<b>-1.050.000</b>	<b>-1.050.000</b>	<b>-1.050.000</b>	<b>-1.050.000</b>	<b>-15.262.500</b>
<b>Cash-Flow</b>	<b>1.943.417</b>	<b>-1.454.074</b>	<b>192.566</b>	<b>133.460</b>	<b>121.859</b>	<b>100.271</b>	<b>-1.012.500</b>
Liquide Mittel zum 01.01.	0	1.943.417	489.343	681.910	815.370	937.230	1.037.500
Liquide Mittel zum 31.12./30.06.	1.943.417	489.343	681.910	815.370	937.230	1.037.500	25.000

Ertragslage (Prognose)	EUR 01.10.2020- 31.12.2020	EUR 01.01.2021- 31.12.2021	EUR 01.01.2022- 31.12.2022	EUR 01.01.2023- 31.12.2023	EUR 01.01.2024- 31.12.2024	EUR 01.01.2025- 31.12.2025	EUR 01.01.2026- 15.02.2026
1. Sonstige betriebliche Erträge	90.000	135.000					
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-397.450	-677.799	-168.155	-168.518	-168.888	-169.266	0
3. Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	47.867	1.176.725	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000	0
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-60.000	-862.500	-1.050.000	-1.050.000	-1.050.000	-1.050.000	0
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	-14.279	-73.022	-84.253	-105.463	0
6. Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-319.583	-228.574	192.566	133.460	121.859	100.271	0

Die auf Seite 25 ff. dargestellte Tabelle zeigt die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bei planmäßigem Geschäftsverlauf. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet entsprechend der Schuldverschreibungsbedingungen planmäßig mit Ablauf des 31.12.2025.

Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen sollen plangemäß per 31.12.2025 erfolgen. Die Tabellen decken daher einen Prognosezeitraum bis einschließlich 31.12.2025 ab. Die Emittentin kann unabhängig davon auch im Folgezeitraum fortbestehen, insb. im Fall einer etwaigen Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen. Die Laufzeit der Emittentin selbst ist grundsätzlich unbefristet.

Die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterstellt, dass planmäßig Einzahlungen von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 15.000.000 zzgl. Agio erfolgen. Für die Investitionen in Immobilienprojekte steht der Nettoemissionserlös (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin“, Seite 15) zur Verfügung. Somit werden planmäßig in der Investitionsphase sukzessive Investitionen in Höhe von EUR 14.250.000 getätigt.

## **Vermögenslage**

In der Prognose der Vermögenslage sind im Finanzanlagevermögen die planmäßigen Investitionen in Immobilienprojekte gemäß Investitionsplan der Emittentin ausgewiesen. Die Investitionen sind planmäßig endfällig und werden nicht laufend getilgt oder zurückgeführt. Unter den Guthaben bei Kreditinstituten sind jeweils die zum Ende des Geschäftsjahres prognostizierten liquiden Mittel ausgewiesen. Dem stehen auf der Passivseite das Eigenkapital sowie die Verbindlichkeiten aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber. Die prognostizierten Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen werden gemäß Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen jeweils quartalsweise berechnet, der Zinsanspruch der Anleger entsteht zum Ende eines jeden Quartals (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum Ablauf des zehnten Bankarbeitstags des nachfolgenden Quartals fällig und zahlbar. Die Darstellungen der Vermögenslage berücksichtigen die plangemäßen jeweiligen Zinszahlungen des laufenden Jahres, in dem die quartalsweisen Zinsansprüche der Anleger entstehen sowie die Zinszahlung für das letzte Quartal eines Jahres unmittelbar nach dem jeweiligen Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres. Dementsprechend sind die Zinszahlungen für das letzte Quartal eines Jahres zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der jeweils prognostizierte Bilanzgewinn entspricht dem Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag zuzüglich des aus dem Vorjahr übernommenen Gewinnvortrages / Verlustvortrages.

## **Finanzlage**

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

Die Ausgabe von Darlehen und Beteiligungen betreffen die planmäßigen Investitionen der Emittentin. Die Ausgabe erfolgt planmäßig sukzessive, jeweils einen Monat nach der

Vereinnahmung des Nettoemissionserlöses. Die letzten, erstmaligen Investitionen werden daher planmäßig im Juli 2021 getätigt. Die Auszahlungen der vermögensanlagenabhängigen Kosten erfolgen planmäßig jeweils anteilig im Monat der Einzahlung der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio. Die Auszahlungen für die Investitionen in Darlehen und Beteiligungen und die vermögensanlagenabhängigen Kosten sowie die Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen und Beteiligungen ergeben den Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit.

Die Einzahlungen der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio erfolgen prognosegemäß vollständig in den Geschäftsjahren 2020 und 2021. Die Rückzahlung ist mit der letzten Zinszahlung plangemäß zum 31.12.2025 vorgesehen.

Die Einzahlung des Stammkapitals der Gesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums erfolgt. Die Frühzeichnerverzinsung an die Anleger fällt prognosegemäß für das Rumpfgeschäftsjahr 2020 noch anteilig im letzten Quartal des Jahres an und ist unmittelbar nach dem Rumpfgeschäftsjahr im Januar des Folgejahres als Auszahlung berücksichtigt. Die jährlichen Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen werden gemäß Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen jeweils quartalsweise berechnet, der Zinsanspruch der Anleger entsteht zum Ende eines jeden Quartals und ist spätestens zum Ablauf des zehnten Bankarbeitstags des nachfolgenden Quartals fällig und zahlbar. Die Darstellungen berücksichtigen die plangemäßen jeweiligen Zinszahlungen des laufenden Jahres, in dem die quartalsweisen Zinsansprüche der Anleger entstehen sowie die Zinszahlung für das letzte Quartal eines Jahres unmittelbar nach dem jeweiligen Geschäftsjahr im Januar des Folgejahres. Der entsprechende Mittelabfluss ist daher jeweils anteilig in dem laufenden Geschäftsjahr sowie in dem auf das Geschäftsjahr, für das die Zinsen gezahlt werden, folgenden Geschäftsjahr abgebildet.

Die Einzahlungen aus den Namensschuldverschreibungen und deren Rückzahlung sowie die Zahlung der Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen ergeben den Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit.

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

## **Ertragslage**

In der Ertragslage der Emittentin spiegeln sich die prognostizierten Erträge und Aufwendungen der Gesellschaft wider. Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus der Leistung des Agios zur teilweisen Finanzierung der Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen. Die Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen, die Konzeptionsgebühr, die laufende Administrations- und Geschäftsbesorgungsvergütung, die Aufwendungen für die Anlegerverwaltung, die laufende Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Steuererklärungen, Steuerberatung und Buchhaltung sowie für den Mittelverwendungskontrolleur sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen abgebildet. Die Erträge aus den Investitionen in die Immobilienprojekte sind in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der Investition als Erträge aus Beteiligungen (Beteiligung) oder Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Darlehen) zu erfassen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten die Zinsansprüche aus den Namensschuldverschreibungen für das jeweils laufende Geschäftsjahr. Die prognostizierten Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten die Körperschaft- und Gewerbesteuer für das jeweilige Geschäftsjahr. Dabei wurde bei der Prognose der Körperschaftsteuersatz zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums in Höhe von 15,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,50 % angesetzt. Bei der Prognose der Gewerbesteuer wurde der zum Zeitpunkt des Investment Memorandums gültige Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Hamburg in Höhe von 470,00 % berücksichtigt. Wesentliche Einflussgröße der Gewerbesteuerbelastung ist die teilweise

Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen gemäß § 8 Nr. 1 GewStG zu denen auch die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen gehören.

## **Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen und Investitionen steht der Emittentin über die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen plangemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung, die Zinszahlungen an den Anleger entsprechend der Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu bedienen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zu leisten. Mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2020, das Jahr der Gründung der Emittentin, sowie des Geschäftsjahres 2021, die durch die einmaligen Emissionskosten geprägt sind, werden planmäßig Jahresüberschüsse erwirtschaftet.

Auf die Fähigkeit der Emittentin, Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten, könnten sich Abweichungen von der prognostizierten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Eine geringere Platzierung mindert die Verbindlichkeiten auf Zinsen und Rückzahlungen der Emittentin. Eine geringere Platzierung mindert zudem die investierbaren Mittel, die der Emittentin künftige Einnahmen generieren. Der Umfang der Beeinflussung ist abhängig von der Abweichung von der Prognose. Die Einzahlung der Namensschuldverschreibungen bestimmt die Verpflichtung der Emittentin zur Verzinsung. Die Verminderung oder Erhöhung des Emissionsvolumens führt daher zu einer Änderung der Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinsen und Rückzahlung). In Prozent zur Gesamthöhe des Emissionsvolumens verändert sich die Gesamtzahlungsverpflichtung der Emittentin (Zinsen und Rückzahlung) bei einer Veränderung des Emissionsvolumens unter sonst unverändertem Geschäftsverlauf nicht.

Der tatsächliche Abschluss der Investitionen in Immobilienprojekte zu Konditionen, die im Rahmen der beschriebenen Annahmen liegen ist wesentliche Voraussetzung für den Eintritt der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sollten Erträge von den Planungen abweichen, mindert dies die Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens gemäß Ziffer 3 der Ertragslage (Seite 27 f.) und die Zinseinnahmen gemäß Ziffer 1 der Finanzlage (Seite 26 f.). Beide Angaben korrespondieren. Dementsprechend mindert sich auch die Fähigkeit der Emittentin, Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten.

Eine verminderte Zahlungsfähigkeit der Emittentin aufgrund einer Minderung der Erträge führt demnach zu einer Minderung der Zinsen der Namensschuldverschreibungen (vgl. Ziffer 9 der Finanzlage und Ziffer 4 der Ertragslage). Eine Minderung der Erträge im Vergleich zu den planmäßigen Erträgen um 10 % mindert aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger von 135,5 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen auf 131,17 %, eine Ertragsminderung um 25 % mindert aufgrund der geänderten Liquiditätslage der Emittentin die Gesamtzahlung (Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger auf 124,65 % des Nennbetrags der Namensschuldverschreibungen.

Sollte die Emittentin unplanmäßige Kosten, Aufwendungen oder höhere Steuern als geplant tragen müssen, kann sich dies negativ auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung an die Anleger auswirken. Dabei können erhöhte Verwaltungskosten (Ziffer 2 der Finanzlage) und Steuern vom Einkommen und Ertrag (Ziffer 3 der Finanzlage) den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vermindern. Korrespondierend erhöhen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Steuern vom Einkommen und Ertrag in der Ertragslage. In diesem Fall entstehen nach den Schuldverschreibungsbedingungen zwar grundsätzlich Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Emittentin letztlich geringer ausfallen könnten als prognostiziert. Sofern die von der Emittentin getätigten Investitionen abweichend von der Prognose nicht korrespondierend mit der Verpflichtung zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zurückgeführt werden können, mindert sich die Einnahme gemäß Ziffer 4 der Finanzlage in entsprechender Höhe und kann die Emittentin die Zinszahlung und die Rückzahlung der

Namenschuldverschreibungen nicht fristgerecht, nicht vollständig oder gar nicht an die Anleger leisten (Ziffer 6 der Finanzlage).

In diesem Fall besteht abweichend von der Planung die Möglichkeit, zur Refinanzierung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen Fremdkapital in Form von Bankdarlehen oder Gesellschafterdarlehen aufzunehmen. Eine Refinanzierung der Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nicht über eine Anchlussmission.

Sofern die Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen planmäßig generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, ist die Emittentin nach der Prognose in der Lage, die Zinszahlungen an die Anleger in der in den Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Höhe und bei Fälligkeit zu bedienen sowie die Namensschuldverschreibungen fristgerecht zurückzuzahlen.

**Ergänzend zu den vorstehend genannten Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wird auf die Beschreibung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage auf den Seiten 30 ff. hingewiesen.**

## **3 Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage**

### **3.1 Allgemeine Hinweise**

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

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

Mit dem Erwerb von Namensschuldverschreibungen erwirbt der Anleger insb. das Recht auf die Verzinsung sowie auf die Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit. Der Anleger ist als Gläubiger auf eine ausreichende Bonität der Emittentin und ihre Fähigkeit insb. zur Leistung von Zinszahlungen sowie der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen angewiesen. Das Investment in die Namensschuldverschreibungen kann sich anders entwickeln als erwartet.

Die zukünftige Entwicklung der Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte und damit letztlich die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen gegenüber den Anlegern nachzukommen, insb. die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen am Laufzeitende zu leisten, hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändern und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Nachteilige Auswirkungen von Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin können diese Fähigkeit der Emittentin negativ beeinflussen. Die Emittentin kann in der Folge mit ihren Verpflichtungen gegenüber den Anlegern teilweise oder gänzlich ausfallen und Anleger können ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „Qualifizierten Nachrang“ (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre), insoweit wird ausdrücklich auf die Darstellungen in Abschnitt „3.5.7 Risiko aus der Nachrangabrede“ (Seite 39 f.) verwiesen.

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

Dem an der Vermögensanlage interessierten Anleger wird dringend angeraten, vor der Zeichnung alle Risiken eingehend unter Berücksichtigung der persönlichen Situation zu prüfen und sich durch einen fachkundigen Dritten, z.B. durch einen fachkundigen Steuerberater oder

Rechtsanwalt, beraten zu lassen. Das vorliegende Angebot und die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Informationen sind nicht auf die individuellen, insb. vermögensmäßigen und steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers zugeschnitten und können daher eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des einzelnen Anlegers ausgerichtete individuelle Beratung und Aufklärung z.B. durch einen fachkundigen Steuerberater oder Rechtsanwalt nicht ersetzen. Von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Investition wird dringend abgeraten.

## **3.2 Maximalrisiko**

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

## **3.3 Allgemeine Prognose- und Marktrisiken**

### **3.3.1 Allgemeine Prognoserisiken / zukunftsgerichtete Aussagen**

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

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

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt antizipiert werden. Die Planung der Emittentin ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insb. die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der noch andauernden bzw. nachwirkenden globalen Finanz- und Wirtschaftskrise sowie der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der neu aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“. Diese Entwicklungen können sich gerade auch auf die Emittentin und ihre geplanten Investitionen in Immobilienprojekte nachteilig auswirken.

Die den Angaben des Investment Memorandums zugrundeliegenden Annahmen beruhen hinsichtlich der Einnahmen auf Schätzungen, eigenen Erfahrungen und Informationen Dritter; hinsichtlich der Kosten und Ausgaben zum Teil auch auf geschlossenen Verträgen. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Emittentin ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Emittentin in diesem Investment Memorandum für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Emittentin könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Weder die Emittentin noch ihre Geschäftsführer oder ggf. sonstigen Organe haften, soweit gesetzlich zulässig, für den tatsächlichen Eintritt der in diesem Investment Memorandum getroffenen zukunftsgerichteten Aussagen.

Dies alles 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 nebst Agio der Anleger führen.

### **3.3.2 Blindpoolrisiko**

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

Die Anleger können sich zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein genaues Bild von den konkreten Immobilien und den sich hieraus ergebenden individuellen Risiken für die Emittentin und deren Auswirkungen auf ihre Bonität machen.

Die Investitionskriterien geben den Schwerpunkt von Investitionen in Immobilienprojekte und dort im Bereich Neubau- und Revitalisierungsvorhaben vor. Ferner soll nur in Metropolregionen in Österreich und Deutschland ab 100.000 Einwohnern investiert werden. Durch diese Vorgaben besteht das Risiko, dass die Emittentin geeignete und den Kriterien entsprechende Immobilienprojekte nicht, nicht in ausreichendem Umfang oder zu den geplanten Konditionen, nicht zum richtigen Zeitpunkt oder nur mit zusätzlichem Aufwand und Kosten findet oder aus anderen Gründen nicht wie von ihr geplant umsetzen kann, sodass die Emittentin nicht, nur teilweise oder nur zu schlechteren Bedingungen, insb. nur mit geringerem Ertragspotenzial und/oder höheren Kosten und Risiken als beabsichtigt, investieren kann. Es besteht ferner das Risiko, dass im Rahmen der nach den Investitionskriterien vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht alle Aspekte richtig und/oder vollständig beachtet werden und sich das Immobilienprojekt schlechter als nach der Wirtschaftlichkeitsprüfung angenommen entwickelt. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der



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

### **3.3.3 Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen**

Das Ergebnis der geplanten Investition in Immobilienprojekte ist in erheblichem Maße von der Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts in Deutschland und Österreich sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische, deutsche und/oder österreichische Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insb. eine negative Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts in Deutschland und Österreich könnte negative Auswirkungen auf die jeweilige Bewertung, Finanzierung und Vermarktung von Immobilienprojekten haben. Dies alles kann zu niedrigeren Einnahmen (bspw. verringerte Mieteinnahmen oder Verkaufspreise) und/oder zu höheren Ausgaben (z.B. höheren Zinslasten) betreffend die jeweiligen Immobilienprojekte führen.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und damit mittelbar auch negativ auf die Vermögensanlage des Anlegers niederschlagen sowie zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die den gleichen Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Dies würde den Realwert der Zins- und Rückzahlungsansprüche etwaiger begebener Fremdkapitalfinanzierungen der Emittentin reduzieren. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll.

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

## **3.4 Risiken im Zusammenhang mit den Investitionen in Immobilienprojekte**

Die Emittentin plant entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Bonität und die Liquidität der Emittentin hängen damit im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die jeweiligen Investitionen in Immobilienprojekte plangemäß durchgeführt werden und die Emittentin hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Namensschuldverschreibungen zu bedienen.

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

### **3.4.1 Allgemeine Bonitäts- und Liquiditätsrisiken**

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

Die Immobilienprojekte können ihrerseits erhebliche Risiken beinhalten (siehe Risiko „3.4.3 Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen“ auf Seite 34 f.). Der Eintritt eines oder mehrerer solcher Risiken würde nicht nur die jeweiligen Immobilienprojekte treffen, sondern kann auch zum Verlust des von der Emittentin zur Finanzierung der Immobilienprojekte eingesetzten Kapitals sowie zu darüberhinausgehenden Kosten, Einbußen und/ oder Haftungsrisiken führen. Dies wiederum kann die Liquiditätslage und die Bonität der Emittentin beeinträchtigen. Die Immobilienprojekte können sich schlechter entwickeln als erwartet. Soweit vorhanden, müssen auf Ebene der Immobilienprojekte regelmäßig zunächst vorrangige Immobilienfinanzierungen gegenüber Dritten bedient und laufende Aufwendungen bestritten werden, bevor Liquidität an die Emittentin ausgezahlt werden kann.

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

### **3.4.2 Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt**

Die jeweiligen Immobilien- und Finanzierungsmärkte in Deutschland und in Österreich werden von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschland- bzw. österreichweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarktes, eine Verschlechterung der jeweiligen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der jeweiligen Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienprojekte nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.4.3 Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen**

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

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten.

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

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

#### **3.4.4 Finanzierungsrisiken auf Ebene der Emittentin und auf Ebene der Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung**

Es ist möglich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Emittentin auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insb. Bankfinanzierungen, finanziert werden. Dies kann insb. auf Ebene der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin zur Finanzierung ihrer jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin) geschehen, jedoch ist auch nicht auszuschließen, dass die Emittentin selbst entgegen ihrer ursprünglichen Planungen Fremdkapital zur Finanzierung der geplanten unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge (Anlageobjekte 1. Ordnung) aufnimmt.

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

Dies alles kann zu weiteren Kosten, zusätzlichem Sicherheitsverlangen der Finanzierungsgeber oder letztlich zur Kündigung bereits valutierter Darlehen führen. In der Folge können ggf. gewährte Sicherheiten, i.d.R. vorrangige Grundpfandrechte, 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 alles kann das Ergebnis eines Immobilienprojekts negativ beeinflussen, 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 nebst Agio der Anleger führen.

#### **3.4.5 Vermarktungsrisiken**

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insb. der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u.a. von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, von der Kaufkraft der in Frage kommenden Käufer und Mieter, 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 jeweiligen 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 insb. bei Vorhandensein vorrangig zu bedienender Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der von der Emittentin in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

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

Es besteht das Risiko, dass vor, während oder nach Durchführung eines Immobilienprojekts erhebliche Baumängel oder 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 Projektgesellschaften und/oder der Emittentin sowie zu einer eingeschränkten Verwertbarkeit oder Vermietbarkeit der betreffenden Immobilien bis hin zur Unverwertbarkeit oder Unvermietbarkeit führen.

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

### **3.4.7 Schadensfälle, unabwendbare Ereignisse höherer Gewalt 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.

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt können die Immobilienprojekte ganz oder teilweise untergehen oder die Emittentin bzw. die Projektgesellschaften können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden.

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorrisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der jeweilige Immobilien- und Finanzierungsmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird.

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.

In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können

Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und/oder der Emittentin haben kann.

So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Österreich und Deutschland – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der neu aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollen, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft auswirken. Unter den Maßnahmen des deutschen Gesetzgebers befindet sich insoweit auch eine mietrechtliche Änderung, die privaten Mietern eine einseitige Stundung der von ihnen geschuldeten Mietzinsen erlaubt, wenn sie durch die COVID-19-Pandemie in wirtschaftliche Schieflage geraten sind, wodurch den jeweiligen Vermietern entsprechende – zumindest zeitweilige – Einnahmeausfälle entstehen. Ähnliche Maßnahmen zum Schutz von Mietern hat der österreichische Gesetzgeber eingeführt. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigt, insbesondere wenn die Maßnahmen zur Bekämpfung der Erkrankung aufrechterhalten oder verschärft werden und ein entsprechender Impfstoff nicht oder nicht zeitnah verfügbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere nachteilige Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler deutscher und/oder österreichischer und internationaler Ebene eingeführt werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt.

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

### **3.4.8 Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken**

Soweit eine Vermietung von Immobilien erfolgen sollte, z.B. weil eine Veräußerung der Immobilie nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder Verkaufspreis möglich ist, besteht das Risiko von Mietausfällen, von Leerständen, von zu geringen oder nicht nachhaltig erzielbaren Mieten, von vorzeitigen Beendigungen von Mietverhältnissen, von einer Unvermietbarkeit einer Immobilie und von Nachvermietungskosten. Ferner bestehen in diesem Fall Risiken aus der Instandhaltung und den damit einhergehenden Kosten. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln.

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

### **3.4.9 Beschränkte Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Emittentin**

Die Verantwortung für die Verwendung der Mittel, die der Emittentin aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zufließen, liegt bei der Emittentin und damit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Anleger. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplanten Investitionen in Immobilienprojekte letztlich nicht zum erwünschten wirtschaftlichen Ergebnis führen.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte nur beschränkten Einfluss auf die Verwendung der durch sie investierten Mittel und der hieraus ggf. generierten Erträge hat. Hierdurch kann sich das Risiko von Fehlentwicklungen verstärken. Es besteht das Risiko, dass sich die Investitionen in Immobilienprojekte ohne Einflussmöglichkeit

der Emittentin negativer entwickeln als geplant und/oder zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des von der Emittentin eingesetzten Kapitals führen.

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

### **3.5 Risiken im Zusammenhang mit der Investitionsstruktur**

#### **3.5.1 Platzierungsrisiko**

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

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

#### **3.5.2 Risiko der Rückabwicklung**

Eine Rückabwicklung ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es dennoch zu einer Rückabwicklung kommt, wenn die Umsetzung der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Emittentin entsprechend ihrer Planungen nach vernünftigen kaufmännischen Grundsätzen nicht möglich erscheint. Im Fall der Rückabwicklung erhalten die Anleger grundsätzlich den bereits gezahlten Erwerbspreis zzgl. Agio abzüglich der bereits angefallenen Kosten zurück. Die Emittentin könnte zwischenzeitlich bereits mit Aufwendungen belastet sein, insb. können zwischenzeitig auch unvorhergesehene Ereignisse eingetreten sein. Dies kann negative Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Emittentin und damit auf das für die Rückabwicklung noch verfügbare Vermögen der Emittentin haben und zu geringeren Rückzahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

#### **3.5.3 Keine ordentliche Kündigung, eingeschränkte Handelbarkeit**

Eine ordentliche Kündigung der Namensschuldverschreibungen ist für den Anleger nicht möglich. Der Anleger kann seine Vermögensanlage daher grundsätzlich nur über den Verkauf seiner Namensschuldverschreibungen vorzeitig verwerten. Für den Verkauf von Namensschuldverschreibungen besteht jedoch kein geregelter Markt. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich. Darüber hinaus bedarf die Übertragung der Zustimmung der Emittentin, die von der Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr an sie abhängig gemacht werden kann. Zinszahlungs- und Rückzahlungsanspruch können nicht getrennt übertragen werden. Die Namensschuldverschreibungen sind daher nur eingeschränkt handelbar.

Sollte der Anleger seine Vermögensanlage privat veräußern wollen, ist er darauf angewiesen, selbst einen Käufer hierfür zu finden und mit diesem die Verkaufsbedingungen, insb. den Verkaufspreis und den Verkaufszeitpunkt, zu verhandeln. Es besteht insoweit das Risiko, dass es dem Anleger nicht gelingt, einen Käufer zu finden oder die erhofften Verkaufsbedingungen, insb. den erhofften Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt, zu erzielen. Es ist möglich, dass ein

Verkauf nur zu einem geringeren Verkaufspreis und/oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als vom Anleger erhofft oder benötigt.

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

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

Dies gilt ebenso für die Satzung der Emittentin. Durch Satzungsänderungen oder Änderungen in der Geschäftsführung sowie Änderungen in der Geschäftsstrategie der Emittentin kann die Emittentin Geschäftstätigkeiten entwickeln, die nicht den Interessen oder dem tatsächlichen Willen des Anlegers entsprechen. 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 nebst Agio der Anleger führen.

#### **3.5.5 Risiko fehlender Diversifizierung**

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

#### **3.5.6 Keine Einlagensicherung**

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung. Sollte die Emittentin in die Insolvenz geraten, sind die Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen nicht durch eine Einlagensicherung gesichert.

Dies kann zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

#### **3.5.7 Risiko aus der Nachrangabrede**

Die Namensschuldverschreibungen unterliegen entsprechend den Schuldverschreibungsbedingungen einem sog. „Qualifizierten Nachrang“ (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Im Hinblick auf alle Ansprüche der Anleger aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (die „Rangrücktrittsforderungen“), gilt, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen kann, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Dieser sogenannte

Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger oder Dritte nicht mehr oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gem. § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot gemäß dem „Qualifizierten Nachrang“ verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen. Es besteht insoweit das Risiko, dass Anleger bereits erhaltene Auszahlungen ganz oder teilweise an die Emittentin zurückerstatten müssen. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin die geplanten Erlöse nicht erzielen kann oder die Ausgaben höher als geplant sind. Entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt sind alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben, vorrangig vor den Anlegern zu befriedigen. Es ist nicht auszuschließen, dass hiernach kein oder kein ausreichendes - freies - Vermögen der Emittentin entsprechend dem qualifizierten Rangrücktritt verbleibt, um die Ansprüche der Anleger ganz oder auch nur teilweise zu befriedigen. Durch die Vereinbarung des qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig, so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann dazu führen, dass der Anleger seine Ansprüche gegenüber der Emittentin insoweit nicht geltend machen bzw. nicht durchsetzen kann, dass Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen und dass es zu einem Wertverlust der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger kommt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die geplanten unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant (die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin) und/oder die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin (die Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung), ebenfalls einem entsprechenden qualifizierten Rangrücktritt unterliegen. Die vorstehend genannten Risiken betreffend den Rangrücktritt der Anleger gelten daher entsprechend auch für etwaige unmittelbare oder mittelbare Rangrücktritte auf Ebene der Anlageobjekte 1. Ordnung sowie der Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin. Entsprechend kann sich dies alles unmittelbar und mittelbar 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 nebst Agio der Anleger führen.



## **3.6 Sonstige allgemeine Risiken**

### **3.6.1 Kostenrisiko**

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

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

### **3.6.2 Liquidität und Auszahlungen**

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Investitionen in Immobilienprojekte bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Liquiditätsrückflüsse nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig an die Emittentin erfolgen, sodass der Emittentin zeitweise oder dauerhaft weniger Liquidität zur Verfügung stehen kann und die Emittentin infolgedessen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen (von Zinsen und Rückzahlung) an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.6.3 Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken**

Zur Durchführung des Angebots der Namensschuldverschreibungen hat die Emittentin ihren Gesellschaftsvertrag sowie den Konzeptionsvertrag, den Vertrag über die laufende Administration und die Vertriebsvereinbarung abgeschlossen. Die Emittentin wird zukünftig weitere Verträge abschließen, darunter insb. auch die unmittelbaren Beteiligungs- und/ oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant. Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Emittentin ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und/ oder in Bezug auf Immobilienprojekte - gewollt oder ungewollt - ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu niedrigeren Einnahmen und/oder höheren Aufwendungen führen, z.B. zwecks außergerichtlicher oder gerichtlicher Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen mit übernehmenden Dritten vertraglich vereinbart werden müssen. Es besteht auch das Risiko, dass die Emittentin ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt, insb. vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbringt, und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Emittentin begründet werden.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

#### **3.6.4 Managementrisiken**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin und der Immobilienprojekte mit ihren jeweiligen Investitionen hängt wesentlich von den Fähigkeiten ihres jeweiligen Managements, der Qualität der jeweiligen externen Berater und der weiteren Vertragspartner ab. Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht rechtzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, diese unzutreffend beurteilen oder ihnen nicht bzw. nicht in ausreichender Form begegnen. Es besteht allgemein das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen, von Management- und/oder Beratungsfehlern sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten. Da die Investitionsentscheidungen nicht durch unabhängige Dritte, wie beispielsweise durch einen Mittelverwendungskontrolleur, auf die Einhaltung der Investitionskriterien überprüft werden, ist ein bewusster oder unbewusster Verstoß gegen die in Anlage 1 der Bedingungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen definierten Investitionskriterien nicht ausgeschlossen.

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

#### **3.6.5 Schlüsselpersonenrisiko**

Die Entwicklung der Emittentin und der Immobilienprojekte hängen jeweils in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des zuständigen Managements und der Qualität der beauftragten Vertragspartner (z.B. Projektentwickler oder Generalunternehmer) ab (jeweils sog. „Schlüsselpersonen“). Es besteht das Risiko, dass für die Emittentin unmittelbar oder mittelbar maßgebliche Schlüsselpersonen ganz oder teilweise ausfallen.

Dies kann insb. zu zusätzlichen Kosten, z.B. für einen adäquaten Ersatz und dessen Suche, und/oder zu erhöhten Managementrisiken bei der Emittentin und/oder bei den Projektgesellschaften führen.

Dies alles 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 nebst Agio der Anleger führen.

#### **3.6.6 Interessenkonflikte**

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE GROUP sowie deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der SORAVIA-Gruppe mit der Soravia Equity GmbH, Wien als mittelbare Alleingesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Alleingesellschafterin (100%) der Soravia Equity GmbH ist die Soravia Investment Holding GmbH, Wien.

Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/ oder außerhalb der ONE GROUP auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insb. die Herren Peter Steuerer und Malte Thies, die innerhalb der ONE GROUP eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insb. auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Herr Peter Steuerer und Herr Malte Thies nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der

One Consulting GmbH. Peter Steurer ist ferner als CFO bei der Soravia Equity GmbH angestellt. Des Weiteren ist geplant, dass sich Malte Thies künftig auch als Minderheitsgesellschafter mit einer mittelbaren Beteiligung von höchstens 25 % an der One Group GmbH beteiligen wird.

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

Es besteht auch das Risiko, dass die bestehenden und zukünftig entstehenden Angebote der ONE GROUP gemeinsam in Projekte der SORAVIA- Gruppe und/oder anderer Projektentwickler investieren oder reinvestieren. Dabei kann es zu Interessenkonflikten kommen. Es besteht auch das Risiko, dass Investitionen in Projekte der SORAVIA-Gruppe den Investitionen in Projekte von anderen Projektentwicklern bevorzugt werden.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin mit anderen von der ONE GROUP angebotenen Anlageprodukten um Investitionsmöglichkeiten in Immobilienprojekte konkurrieren muss und diese anderen Anlageprojekte von den vorgenannten Personen der ONE GROUP insoweit bevorzugt werden.

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

## **3.7 Rechtliche und steuerrechtliche Risiken**

### **3.7.1 Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung**

Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Emittentin, die Immobilienprojekte und die Vermögensanlage der Anleger haben. Es können bisher nicht bestehende bzw. nicht vorhergesehene Pflichten und Auflagen auferlegt werden. All dies kann zu erheblichen Aufwendungen und Kosten führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass sich die getroffenen Regelungen und geschlossenen Verträge der Emittentin und/oder auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte rechtlich und/oder faktisch als unwirksam, unzulässig und/ oder undurchführbar erweisen. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Projektgesellschaften und der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.7.2 Behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse**

Es besteht das Risiko, dass in Bezug auf die Emittentin, die von ihr emittierte Vermögensanlage, ihre Investitionen in Immobilienprojekte und/oder auf Ebene der Immobilienprojekte nach Auffassung von Behörden und/oder Gerichten Geschäfte oder Tätigkeiten der Emittentin als Tätigkeiten qualifizieren, die unter einem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt stehen, wie z.B. der Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG) oder §

34c oder § 34f Gewerbeordnung (GewO). Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit des Angebotes ändern (vgl. vorstehendes Risiko „3.7.1 Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen / Regulierung“, Seite 43). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der qualifizierte Nachrang gemäß der §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen nicht den Anforderungen von Behörden und/oder Gerichten an einen rechtswirksamen qualifizierten Rangrücktritt der Anleger erfüllt. Sollte sich insoweit herausstellen, dass der qualifizierte Nachrang rechtsunwirksam ist, besteht das Risiko, dass die Emission der Namensschuldverschreibungen den erlaubnispflichtigen Tatbestand des Einlagengeschäfts i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG erfüllt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin bei der Durchführung der geplanten Investitionen in Immobilienprojekte aufgrund vertraglicher Gestaltungen im Einzelfall den erlaubnispflichtigen Tatbestand des Kreditgeschäfts i.S.v. § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KWG erfüllt.

Es besteht daher das Risiko, dass die zuständigen Behörden und/oder Gerichte eine Erlaubnispflicht bejahen, und dass Behörden entsprechende Verwaltungsmaßnahmen treffen, die diese Geschäfte oder Tätigkeiten zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen.

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

### **3.7.3 Steuerzahlungsrisiko bei Verkauf der Vermögensanlage**

Veräußerungen und Übertragungen können steuerliche Auswirkungen haben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger im Fall einer Veräußerung seiner Vermögensanlage nach Abzug etwaiger Steuern nicht seinen Anlagebetrag nebst Agio als Verkaufspreis erzielen kann und/oder der Veräußerungspreis nicht ausreicht, um eventuelle Steuerzahlungen zu leisten.

Dies könnte bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio des Anlegers führen und im Fall von eventuellen Steuerzahlungen, die über den erzielten Veräußerungspreis hinausgehen zur Minderung des weiteren Vermögens des Anlegers und, soweit dieses nicht ausreicht, bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **3.7.4 Steuerlicher Risikovorbehalt**

Die Konzeption des Angebotes und die Aussagen in diesem Investment Memorandum basieren auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums gültigen Gesetzen und Verordnungen, der veröffentlichten Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs und der Finanzgerichte. Eine zukünftige Änderung könnte z.B., wie im Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD vorgesehen, die Abschaffung der Abgeltungsteuer auf Zinserträge (bzw. deren Besteuerung mit dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. zzgl. Kirchensteuer) sein. Künftige Änderungen der Gesetze oder Verordnungen, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation der Anleger, der Emittentin, der Immobilienprojekte und/oder ihrer jeweiligen Vertragspartner auswirken. Es könnte zu neuen Formen der Besteuerung und/oder zu rückwirkenden Änderungen der Steuergesetze, der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung kommen. Sofern die Emittentin die Möglichkeit des Erwerbs der Vermögensanlage für den Anleger mittels einer Online Zeichnung bereit stellen sollte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Zinsen an die Anleger, die die Namensschuldverschreibungen mittels einer Online Zeichnung erworben haben, die Emittentin verpflichtet sein wird, Kapitalertragsteuer (in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag sowie ggf. zzgl. Kirchensteuer) zu erheben und abzuführen. Sofern die Emittentin keine Kapitalertragsteuer abführt, obwohl sie hierzu verpflichtet gewesen wäre, kann die Emittentin für diese Steuer haftbar gemacht werden. Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger oder höheren Steuerbelastungen

der Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen. Entsprechend besteht auf Ebene des Anlegers das Risiko des Eintretens zusätzlicher Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Verzinsung oder die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **3.7.5 Risiken der Konzernzugehörigkeit der Emittentin**

Die Emittentin ist Teil des SORAVIA-Konzerns. Ihre Gesellschaftsanteile gehören der One Group GmbH, die ihrerseits zu mittelbar 100 % der Soravia Equity GmbH gehört. Alleingesellschafterin (100%) der Soravia Equity GmbH ist die Soravia Investment Holding GmbH, Wien. Es besteht das Risiko, dass sich negative Entwicklungen im SORAVIA-Konzern auch auf die Emittentin auswirken. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaftsanteile an der Emittentin verkauft oder auf andere Art auf neue Eigentümer übergehen.

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

### **3.8 Risiko der Änderung der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder der Tätigkeit der Emittentin**

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen, insb. der Gesellschaftsvertrag der Emittentin und/oder die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen, so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insb. die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlage anordnen kann. Gleiches gilt im Fall einer etwaigen Änderung der Gesetze und/oder sonstigen Vorschriften oder deren Auslegung durch die Gerichte und/oder Behörden, die im Hinblick auf die aktuellen Vertrags- oder Anlagebedingungen zu einer Qualifikation der Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs führen könnten.

Es ist folglich möglich, dass die Emittentin von dem Anwendungsbereich des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) erfasst sein wird. Sofern der Anwendungsbereich des KAGB eröffnet ist, muss die Emittentin dessen Anforderungen erfüllen. Insbesondere muss die Verwaltung der Emittentin von einer zugelassenen Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen bzw. die Emittentin muss selbst als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Dies würde zusätzliche Kosten verursachen. Es besteht zudem das Risiko, dass keine Kapitalverwaltungsgesellschaft gefunden wird, die die Verwaltung der Emittentin übernimmt, und dass die Emittentin selbst auch keine entsprechende Zulassung erhält. Weiterhin müsste für die Emittentin eine Verwahrstelle beauftragt werden, was ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen würde. Die Verwahrstellentätigkeit im Sinne des KAGB wird außerdem nur von einer beschränkten Zahl von Anbietern angeboten, sodass möglicherweise keine Verwahrstelle für die Emittentin gefunden werden kann. Es kann aus diesen Gründen nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen sein könnte.

Das KAGB enthält außerdem auch Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung und zum Vertrieb von Investmentvermögen. Insoweit besteht das Risiko, dass das Geschäftskonzept der Emittentin geändert werden muss oder andere strukturelle Anpassungen der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse der Emittentin, der Vermögensanlage und/oder dieses Investment Memorandums erfolgen müssen, um den Vorgaben des KAGB zu entsprechen. So dürfte die

Emittentin unter anderem gem. § 262 KAGB nur nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren. Es ist möglich, dass die geplanten Investitionen der Emittentin nicht als dem Grundsatz der Risikomischung folgend angesehen würden. Ferner könnte die maximale Fremdkapitalaufnahme nach KAGB bis zu 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals nicht eingehalten sein, insb. wenn die angebotenen Namensschuldverschreibungen selbst als Fremdkapital in diesem Sinne qualifizieren sollten. Es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist, dass dies mit erheblichen Kosten verbunden ist, und dass die Emittentin letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung gezwungen ist. Weiterhin besteht das Risiko, dass die angebotenen Namensschuldverschreibungen unter den vorgenannten Umständen selbst als Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs qualifizieren. In diesem Fall wäre das Konzept der Namensschuldverschreibung nicht mehr zulässig und es besteht das Risiko, dass eine Anpassung des Geschäftskonzepts an die Vorgaben des KAGB nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig möglich ist. Das wäre mit erheblichen Kosten verbunden und könnte letztlich zur Geschäftsaufgabe und Abwicklung führen.

Dies alles kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin auswirken und zu geringeren Auszahlungen von Zinsen und Rückzahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio der Anleger führen.

### **3.9 Risiken aus einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage**

Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage des Anlegers wird ausdrücklich abgeraten. Sollte ein Anleger seine Vermögensanlage dennoch ganz oder teilweise fremdfinanzieren (beispielsweise durch Aufnahme eines persönlichen Bankdarlehens), so erhöhen sich hierdurch die ihn betreffenden Risiken. Zins- und Tilgungsleistungen für die persönliche Fremdfinanzierung sind über deren gesamte Laufzeit vom Anleger zu erbringen, und zwar auch dann, wenn die geplanten Auszahlungen der Emittentin nur teilweise, nur verzögert oder gar nicht erfolgen. Es besteht mithin das Risiko, dass der Anleger die Zinsen für die persönliche Fremdfinanzierung und deren Rückzahlung über die gesamte Laufzeit teilweise oder vollständig aus eigenen Mitteln zurückführen muss. Die persönliche Fremdfinanzierung ist auch im Fall eines Totalverlustes der Vermögensanlage nebst Agio weiter zu bedienen. Eine persönliche Fremdfinanzierung erhöht das Risiko, dass für einen Anleger ein Verlust entsteht oder erhöht wird.

Bei vorzeitiger Ablösung einer persönlichen Fremdfinanzierung kann sich das Ergebnis eines Anlegers durch etwa zu leistende Vorfälligkeitsentschädigungen verschlechtern. Sofern der Anleger nicht mehr in der Lage ist, seine persönlichen Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringen, kann dies zur Kündigung und Fälligestellung der entsprechenden Fremdfinanzierung und zur Verwertung der Namensschuldverschreibungen mit einem erheblichen Wertverlust führen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass der Finanzierungsgeber auch die Verwertung des übrigen persönlichen Vermögens des Anlegers anstrebt. Neben dem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio besteht dann zusätzlich das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

**Weitere als die in diesem Kapitel aufgeführten wesentlichen und tatsächlichen Risiken bestehen nach Kenntnis der Emittentin, Anbieterin und Verantwortliche der Vermögensanlage ProReal Private 2 GmbH zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums für das vorliegende Angebot nicht.**

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

### 4.1 Nettoeinnahmen aus dem Angebot (Prognose)

Die Emittentin beabsichtigt, mit diesem Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen einen Emissionserlös (vor Emissionskosten) von insgesamt bis zu EUR 15.000.000 zzgl. Agio in Höhe von 1,5 % zu erzielen. Unter der Annahme der erfolgreichen Platzierung des Angebots in Höhe von EUR 15.000.000 zzgl. Agio in Höhe von 1,5 % betragen die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich EUR 975.000 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Kosten wird die Emittentin aus dem Emissionserlös zzgl. Agio begleichen. Auf dieser Grundlage werden der Emittentin insgesamt Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von voraussichtlich EUR 14.250.000 zufließen. Wenn und soweit die Emittentin den Gesamtnennbetrag der Namensschuldverschreibungen aufstocken sollte, indem sie weitere Namensschuldverschreibungen bis zu insgesamt höchstens EUR 25.000.000 Gesamtnennbetrag begibt (vgl. § 12 der Namensschuldverschreibungsbedingungen, Seite 93), werden die Gesamtkosten der Emission voraussichtlich in entsprechendem Verhältnis steigen.

### 4.2 Anlagestrategie, Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage

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

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

Die Emittentin hat sich in den Schuldverschreibungsbedingungen zur Einhaltung von Investitionskriterien verpflichtet (siehe in Abschnitt 9 die Anlage 1 der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 94 sowie Abschnitt 4.4 auf Seite 49 f.).

Die Investitionen in Immobilienprojekte sollen plangemäß als Beteiligung an immobilienhaltenden Gesellschaften und/oder als Finanzierung von immobilienhaltenden Gesellschaften erfolgen. Projektentwicklungen werden regelmäßig in gesonderten Projektentwicklungsgesellschaften umgesetzt. Soweit die Emittentin Finanzierungen innerhalb ihres Konzerns vergibt, wird dies regelmäßig über nachrangige Darlehen erfolgen. Darüber hinaus besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums 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 an.

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

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

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

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Emittentin können nur von der Gesellschafterversammlung der Emittentin, also zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums durch die One Group GmbH, beschlossen werden. Das stellt eine Änderung des Gesellschaftsvertrages dar. Dafür ist eine qualifizierte Mehrheit von 75 % der in der Abstimmung abgegebenen Stimmen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ist alleinige Gesellschafterin der Emittentin die One Group GmbH, welche als Alleingesellschafterin 100 % der stimmberechtigten Anteile der Emittentin hält, sodass die erforderliche Mehrheit von 75 % jederzeit vorhanden ist.

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

- a. die ordnungsgemäße (d.h. form- und fristgerechte) Ladung sämtlicher Gesellschafter zur Gesellschafterversammlung oder der Verzicht sämtlicher Gesellschafter auf die Einhaltung der Vorschriften über ihre ordnungsgemäße Ladung, und
- b. die ordnungsgemäße Durchführung der Gesellschafterversammlung einschließlich der ordnungsgemäßen Abstimmung über den Beschlussgegenstand der Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik mit Erreichen des vorgeschriebenen Mehrheitserfordernisses.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3.2 „Blindpoolrisiko“ auf Seite 32 f., so dass auch noch nicht feststeht, in welche Projektgesellschaften die Emittentin ggf. investieren wird. Es können daher keine Angaben dazu gemacht werden, auf welche Art und Weise Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik auf Ebene der Projektgesellschaften erfolgen können. Die Emittentin geht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums davon aus, dass solche Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik auf Ebene der Projektgesellschaften durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen Projektgesellschaft erfolgen, und dass die hierzu erforderlichen Verfahren und Beschlussmehrheiten den vorstehend beschriebenen Anforderungen auf Ebene der Emittentin vergleichbar sind.

#### **4.3 Anlageobjekte der Emittentin, Verwendung der Nettoeinnahmen**

Die Anlageobjekte 1. Ordnung der Emittentin sind die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant, sowie die Liquiditätsreserve. Da die Anlageobjekte 1. Ordnung mit Ausnahme der Liquiditätsreserve zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden (sog. „Blindpool“, vgl. hierzu auch Abschnitt 3.3.2 auf Seite 32 f.).

Die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung sind die Immobilienprojekte der jeweiligen Vertragspartner der Emittentin. Die Anlageobjekte 2. Ordnung müssen die



Investitionskriterien (siehe Abschnitt 4.4, Seite 49 f.) erfüllen. Da die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ebenfalls noch nicht feststehen, können sie nicht näher beschrieben werden. Im Folgenden werden die Anlageobjekte 1. Ordnung sowie die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung gemeinsam auch als „**die Anlageobjekte**“ bezeichnet.

Die Nettoeinnahmen der Emittentin aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen werden ausschließlich für die Vergabe von Finanzierungen im Bereich der Projektentwicklungen, von Zwischenfinanzierungen von Immobilien, für die Beteiligung an immobilienhaltenden Gesellschaften und/oder für die Finanzierung von immobilienhaltenden Gesellschaften sowie für die Anlage als Liquiditätsreserve verwendet (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin (Prognose)“ Seite 15).

Die Anlageobjekte, d.h. die Anlageobjekte 1. Ordnung sowie die Anlageobjekte 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest. Es wurde daher noch nicht in die Anlageobjekte investiert (Realisierungsgrad). Der Realisierungsgrad beträgt daher 0 %.

Auf Ebene der Emittentin sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik mittels Investition in die unmittelbaren Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant (Anlageobjekte 1. Ordnung), planmäßig allein ausreichend. Auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) können im Rahmen der jeweiligen Immobilienprojektfinanzierung ggf. jeweils Fremdfinanzierungen insbesondere bei Banken aufgenommen werden. Neben den Nettoeinnahmen aus diesem Angebot von Namensschuldverschreibungen kann daher auf diesen Ebenen für die Durchführung der Investition in Immobilienprojekte prognosegemäß Fremdkapital erforderlich sein. Daher sind die Nettoeinnahmen für die Realisierung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) insoweit voraussichtlich nicht allein ausreichend. Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen gemäß § 4 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 87). Die angestrebte Fremdkapitalquote gemäß Finanzierungsplan (Seite 15) beträgt damit unter Berücksichtigung der an gebotenen Namensschuldverschreibungen 99,83 %. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen auf Ebene der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung) sowie auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) nicht verwendet. Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist im Rahmen dieser Vermögensanlage auf Ebene der Emittentin (Anlageobjekte 1. Ordnung) sowie auf Ebene der jeweiligen Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung) nicht vorgesehen.

Für weiterführende Informationen siehe Abschnitt 6.6.3 „Weitere Angaben über die Anlageobjekte der Emittentin“ (Seite 67 ff.).

#### **4.4 Investitionskriterien**

Die Emittentin hat sich gemäß § 1 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 85) zur Einhaltung der folgenden Investitionskriterien verpflichtet, die für die Investition in die Anlageobjekte 1. und nachfolgender Ordnung insgesamt gelten.

1. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten 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 in Österreich. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der Soravia Equity GmbH 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, insb. 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 EUR 1.000.000,
    - e. zu mindestens 90 % in Immobilien, für die der Emittentin eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (eine sogenannte „Financial Due Diligence“).

## 4.5 Beschreibung des mittelbaren Zielmarktes

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.

### 4.5.1 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. 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.

Dadurch wird sich die bestehende Angebotslücke weiter vergrößern. Fehlendes Bauland sowie der anhaltende Zuzug vor allem junger Menschen befeuern den Wohnungsmarkt in den deutschen Metropolen. Das wird auch in den kommenden 20 Jahren so bleiben, zeigen Bevölkerungsprognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Für das starke Bevölkerungswachstum der Ballungszentren gibt es verschiedene Gründe. Besonders viele junge Menschen und Menschen 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 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 %.

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 49.832 neue Wohnungen eingetragen. Das sind 0,8 % weniger als im bisherigen Rekordjahr 2018. Der Verkaufswert der gehandelten Wohnungen stieg dagegen um EUR 711 Millionen, das ist das Doppelte der Vorjahressteigerung und entspricht im Jahresvergleich einem Zuwachs von 6,5 %.

Typischerweise kostete 2019 eine Wohnung in Österreich EUR 211.826 und damit um 7,2 % mehr als 2018. Damit liegt die Preissteigerung von 2018 zu 2019 den RE/MAX-Experten 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. 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.

Insgesamt bietet die Marktlage in Deutschland sowie Österreich 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 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 EUR 5,8 Milliarden (Vorjahr: EUR 3,9 Milliarden) 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. EUR 38 Milliarden 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 EUR 7,7 Milliarden. (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 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) erneut gestiegen, jedoch weniger dynamisch als im Quartal davor. Österreichweit hat das Preisniveau dagegen wieder etwas angezogen, liegen 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 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: Zentrumsanlagen (-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“)

## 5 Beschreibung der Unternehmensgruppe / Leistungsbilanz

### 5.1 Soravia Equity GmbH

Die Soravia Equity GmbH mit Sitz in Wien (Handelsregister Wien, FN 304129z) ist zu 100 % an der Besitzgesellschaft OG Holding GmbH, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 118698; im Folgenden die „Besitzgesellschaft“) beteiligt. Die Besitzgesellschaft OG Holding GmbH ist ihrerseits unmittelbar als Alleingesellschafterin zu 100 % an der One Group GmbH beteiligt. Somit ist die Soravia Equity GmbH mittelbar zu 100 % an der One Group GmbH und hierdurch entsprechend mittelbar an den Tochtergesellschaften der One Group GmbH beteiligt. Alleingesellschafterin (100%) der Soravia Equity GmbH ist die Soravia Investment Holding GmbH, Wien.

Die SORAVIA-Gruppe wurde 1885 als Familienunternehmen gegründet. In Österreich zählt SORAVIA mit seinen mehr als 600 realisierten Projekten zu einem der führenden Immobilienprojektentwickler. Dabei ist die größte Stärke der 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 EUR 3,3 Milliarden. Die bestehende Investmentpipeline soll durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden. SORAVIA zählt mit mehr als 600 realisierten Projekten und einem Projektvolumen von mehr als EUR 6,3 Milliarden zu den führenden Immobilienprojektentwicklern in Österreich, Deutschland und Mittel-/Osteuropa. Über 13.300 Wohnungen wurden bis heute errichtet.

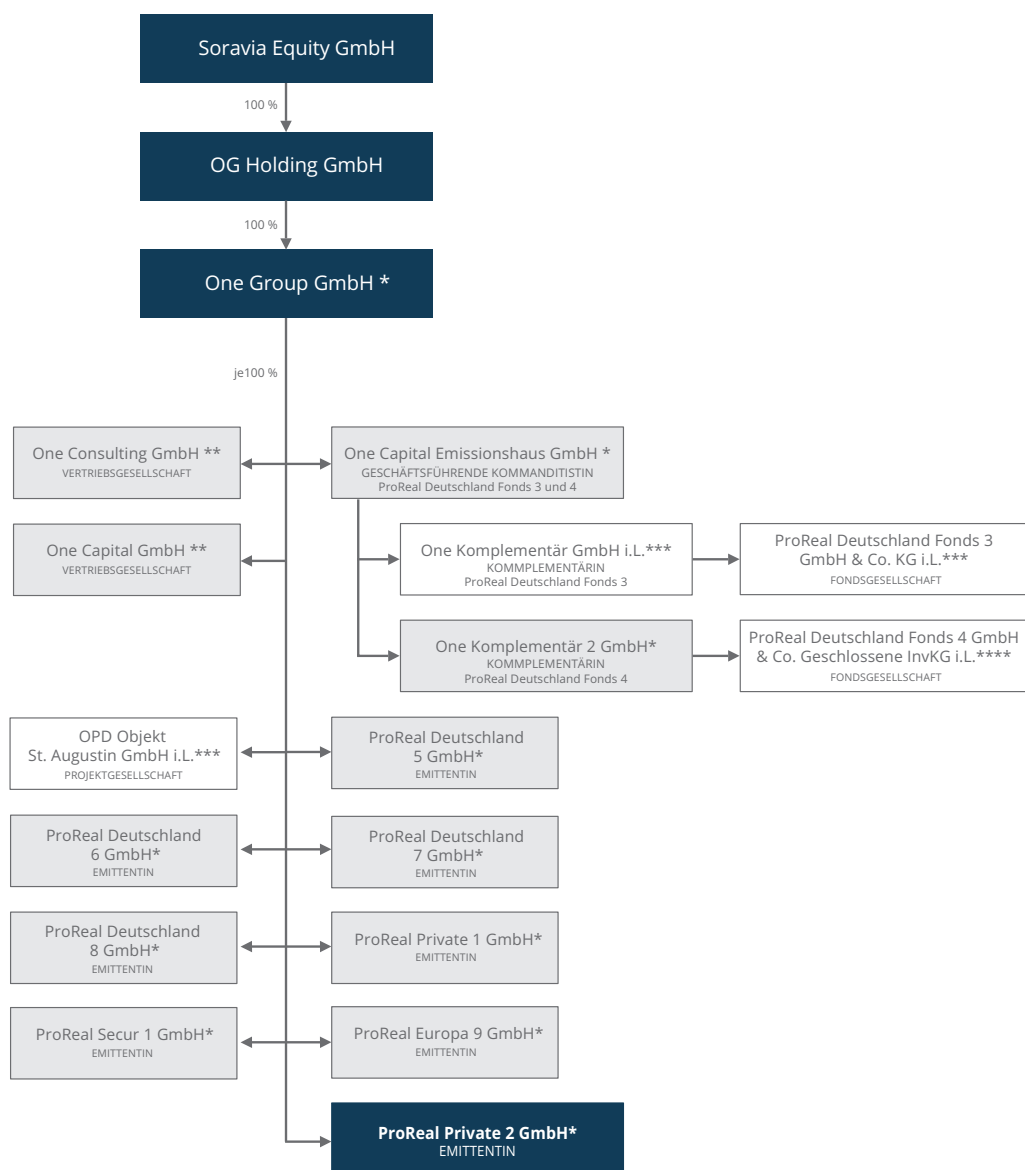
Die initiierten Projektentwicklungen und die künftige Pipeline der SORAVIA stellen für die Emittentin potentielle Investitionsobjekte dar, sofern die Investitionskriterien erfüllt sind und eine entsprechende Investitionsentscheidung durch die Emittentin getroffen wird. Eine konkrete Benennung und Beschreibung der Zielinvestitionen ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums 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. Mehr Informationen unter: [www.soravia.at](http://www.soravia.at).

### 5.2 One Group GmbH

Die One Group GmbH ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment. Das unabhängige Tochterunternehmen der SORAVIA konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilienprojekte – sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben – in deutschen und österreichischen Ballungszentren. Seit 2012 hat die ONE GROUP mit den ProReal-Produkten rund EUR 450 Millionen Kapital eingeworben und erfolgreich investiert. Rund 11.000 Investoren haben der ONE GROUP bislang ihr Vertrauen geschenkt und in die Kurzläufer-Serie investiert. Die Angebote der ONE GROUP 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.

### 5.3 Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies

Es ist geplant, dass sich das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Malte Thies als mittelbarer Minderheitsgesellschafter mit höchstens 25 % an der One Group GmbH beteiligt. Diese mittelbare Beteiligung soll hergestellt werden, indem sich die Beteiligungsgesellschaft Moin Invest GmbH, Königstr. 16, 25469 Halstenbek (Amtsgericht Pinneberg, HRB 15203; im Folgenden die „Beteiligungsgesellschaft“), an welcher Malte Thies als Gesellschafter zu 100 % beteiligt ist, eine Minderheitsbeteiligung von höchstens 25 % an der One Group GmbH erwirbt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ist der vorbezeichnete Erwerb zwar beabsichtigt, jedoch sind hierüber noch keine rechtsverbindlichen Verträge abgeschlossen, so dass noch Änderungen möglich sind.



\* Geschäftsführung: Malte Thies, Peter Steurer  
 \*\* Geschäftsführung: Malte Thies, Dennis Gaidosch, Peter Steurer  
 \*\*\* Liquidatorin: One Group GmbH  
 \*\*\*\* Liquidatorin: One Capital Emissionshaus GmbH

## 6 Rechtliche Grundlagen

Die Emittentin ProReal Private 2 GmbH bietet Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen an (im Folgenden die „Namensschuldverschreibungen“). Der Erwerb der angebotenen Namensschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieses Investment Memorandums, der in diesem Investment Memorandum abgedruckten Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die „Schuldverschreibungsbedingungen“) nebst der ihnen anliegenden Investitionskriterien.

Die Schuldverschreibungsbedingungen einschließlich der Investitionskriterien sind vollständig im Abschnitt 9. (Seite 85 ff.) wiedergegeben. Sie unterliegen dem deutschen Recht. In ihnen sind die Rechte und Pflichten der Anleger gegenüber der Emittentin sowie gegenüber den anderen Inhabern von Namensschuldverschreibungen festgelegt. Im Übrigen gelten insbesondere die deutschen gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Das Angebot findet nur in Deutschland statt. Dieses Investment Memorandum ist nur in deutscher Sprache abgefasst.

### 6.1 Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage, Erwerbspreis und dessen Zahlung, Kürzungsmöglichkeiten, Anlegergruppe

Mit diesem Investment Memorandum werden den Anlegern nachrangige Namensschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000 angeboten. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 15.000.000. Es können maximal 75 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden, vorbehaltlich einer etwaigen Aufstockung auf bis zu EUR 25.000.000 (§ 12 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 93), in welchem Fall maximal 125 Namensschuldverschreibungen ausgegeben werden können.

Die Entscheidung über eine Erhöhung des zu platzierenden Emissionskapitals auf bis zu EUR 25.000.000 liegt im Ermessen der Emittentin. Die Emittentin ist nicht zur Annahme von Erwerbsangeboten der Anleger verpflichtet. Die Emittentin behält sich vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Namensschuldverschreibungen zu beauftragen.

Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Emittentin frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Das Agio stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Namensschuldverschreibungen (Kapitalvermittlung) dar.

Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000. Die Anleger haben die Zahlung ihres Erwerbspreises zzgl. des Agios jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Private 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE83 2105 0000 1001 4273 33
BIC:	HSHNDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRP2“

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

### **6.1.1 Kürzungsmöglichkeiten**

Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nennbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nennbetrag herabzusetzen, der unter Berücksichtigung seines Agios dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 10.000 teilbar ist. Die Entscheidung liegt im eigenen Ermessen der Geschäftsführung der Emittentin. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

### **6.1.2 Anlegergruppe**

Die Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt, sind volljährige natürliche Personen, Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften sowie rechtsfähige Stiftungen und sonstige Körperschaften. Ein gemeinschaftlicher Erwerb durch Ehepaare sowie sonstige Gesellschaften oder Gemeinschaften ist ausgeschlossen. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen sowie mit Erfahrungen in der Anlage in Vermögensanlagen. Der Anleger muss einen Anlagehorizont von mindestens 4,5 Jahren und bis zu 5 Jahren (für den Fall der Ausübung der Option zur Verlängerung der Laufzeit durch die Emittentin um insgesamt maximal bis zu 6 Monate) haben. Der Anleger muss fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 Prozent des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weiterer Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Seite 30 ff., „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“). Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt. Das vorliegende Angebot ist lediglich zur Beimischung im Rahmen eines breit gestreuten Anlageportfolios des Anlegers geeignet. Es handelt sich bei dem vorliegenden Angebot um eine Vermögensanlage, die spezifischen Risiken unterliegt, insbesondere rechtlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen sowie objekt- und personenbezogenen Risiken (siehe „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der Seite 24). Die Vermögensanlage ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder und/oder laufende Liquiditätsrückflüsse angewiesen sind, oder die eine sichere und festverzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Rückzahlung des investierten Kapitals und die Höhe der Erträge weitgehend feststehen, oder die einer Einlagensicherung wie z.B. dem deutschen Einlagensicherungsfonds unterliegt. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

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



## 6.2 Hauptmerkmale der Anteile der Anleger

Jeder Anleger hat die folgenden Rechte und Pflichten:

- das nachrangige, mit einem qualifizierten Rangrücktritt verbundene Recht auf Verzinsung und auf Rückzahlung der Vermögensanlage;
- das Recht zur Veräußerung oder Übertragung seiner Namensschuldverschreibungen oder zur sonstigen Verfügung darüber mit Wirkung zum Ablauf eines jeden Quartals und nach vorheriger Zustimmung der Emittentin;
- das 14-tägige Widerrufsrecht;
- Recht auf Eintragung im Anlegerregister;
- das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund;
- die Pflicht zur fristgerechten Zahlung des Erwerbspreises (mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio;
- die Pflicht zum Führen eines auf Euro (EUR) lautenden Bankkontos;
- die Pflicht zur Zahlung einer pauschalierten Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt, bei Erwerb der Namensschuldverschreibungen aufgrund Veräußerung oder Schenkung;
- die Pflicht zur Mitteilung von Daten und Datenänderungen für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen.

### 6.2.1 Abweichende Rechte und Pflichten und Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ist die One Group GmbH (weitere Einzelheiten zur Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums siehe insbesondere Abschnitt 6.6.4 (Seite 70-72).

Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums (vgl. Abschnitt 6.6.5, Seite 72 f.) weichen vollständig von den vorgenannten Hauptmerkmalen der Anteile der Anleger ab, denn die Namensschuldverschreibungen gewähren den Anlegern Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte beinhalten (vgl. nachfolgenden Abschnitt „Form und Status“). Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums verfügt im Gegensatz zu den Anlegern über die folgenden wesentlichen Gesellschafterrechte:

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

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

### 6.2.2 Form und Status

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

### 6.2.3 Verzinsung

Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag ab Beginn der Zeichnungsphase (§ 1 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) bis zum (einschließlich) 30.06.2021 mit 6,0 % p.a. und ab dem (einschließlich) 01.07.2021 mit 7,0 % p.a. verzinst (im Folgenden auch die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“ genannt), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen zu beachten ist. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil.

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

Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.

Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Quartals (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum Ablauf des zehnten Bankarbeitstags des nachfolgenden Quartals fällig und zahlbar (jeweils der „Zinszahlungstag“), ohne dass der Zinsbetrag für die entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird.

„Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgequartals entsprechend („Nachzahlungspflicht“). Für diese nachzuzahlenden Zinsen gilt jeweils die vorstehende Nachzahlungspflicht entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu zehn Jahre nach Laufzeitende.

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

#### **6.2.4 Laufzeit der Vermögensanlage und Rückzahlung**

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 31.12.2025 befristet (die „Grundlaufzeit“). Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigen Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit endet vorbehaltlich der Verlängerung mit Ablauf des 31.12.2025, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu 6 Monate durch Mitteilung gemäß § 11 Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 93) zu verlängern. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen. Die Emittentin kann die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise vor Laufzeitende ohne Vorfälligkeitsentschädigung kündigen (zu den Bedingungen einer solchen Kündigung siehe Abschnitt 6.8.1 auf Seite 76 f.). Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

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

Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 3 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87) unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2 Schuldverschreibungsbedingungen (der „Rückzahlungstag“), mithin ohne etwaige Laufzeitverlängerungen voraussichtlich zum 31.12.2025, ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Rückzahlung unterliegt dem qualifizierten Nachrang gemäß §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger

ausreicht (Zahlungsvorbehalt), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Darüber hinaus unterliegen die Namensschuldverschreibungen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger (vgl. nachstehenden Abschnitt 6.2.6 sowie §§ 9 und 9a der Schuldverschreibungsbedingungen auf Seite 90-92). Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen. Einzelheiten zur Kündigung der Namensschuldverschreibungen sind im Abschnitt 6.8 (Seite 76 f.) dargestellt.

### **6.2.5 Keine Nachschusspflicht**

Es besteht keine Nachschusspflicht der Anleger (§ 2 Absatz 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 86).

### **6.2.6 Qualifizierter Nachrang (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3 der Schuldverschreibungsbedingungen), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzverordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen die Emittentin gehen den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vor:

- a. Forderungen dritter Gläubiger der Emittentin, für die kein Nachrang vereinbart wurde;
- b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1, Nr. 1 InsO);
- c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 2, Nr. 2 InsO);
- d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 2, Nr. 3 InsO);
- e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin (§ 39 Abs. 2, Nr. 4 InsO);
- f. Forderungen auf Rückgewähr eines der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 2, Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin.

Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich nicht erfüllen kann, sie also

zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gem. §19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.

Die vorstehend dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.

Die Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre). Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht. Die Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen bezieht sich ferner auch auf die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlungen und auf Rückzahlung. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die der Emittentin gewährt wurden, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot aufgrund der Nachrangigkeit verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

### **Die Emittentin klärt den Anleger über folgende Tatsachen auf:**

1. Durch die Nachrangigkeit werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Der Nachrang ist deshalb qualifiziert, weil der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auch bereits vor einer etwaigen Insolvenz der Emittentin dann nicht geltend machen kann, wenn eine solche Geltendmachung zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Dieser qualifizierte Nachrang wird auch als „qualifizierter Rangrücktritt“ bezeichnet.
2. Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (einem qualifizierten Nachrang) wie in § 9 der Schuldverschreibungsbedingungen vereinbart, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Denn vor und während eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen nur nachrangig nach allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten, die mit den Rangrücktrittsforderungen auf gleicher Rangstufe stehen) erfüllt. Die Namensschuldverschreibungen werden - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig daher ähnlich wie Eigenkapital behandelt.
3. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen.
4. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen.

5. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch (§ 4, Schuldverschreibungsbedingungen) und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3, Schuldverschreibungsbedingungen) allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen (§ 5 Abs. 1, Schuldverschreibungsbedingungen) und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig (§ 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 3, Schuldverschreibungsbedingungen), so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

### **6.2.7 Anlegerregister, Gebühren**

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

Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke der Namensschuldverschreibungen ein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto zu führen. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insbesondere Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.

Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister fallen für den Anleger mit Ausnahme der nachstehenden pauschalierten Übertragungsgebühr keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 89 f.) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten verpflichtet, an die Emittentin eine pauschalierte Übertragungsgebühr in Höhe von EUR 150,00 zu entrichten. Die pauschalierte Übertragungsgebühr versteht sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt. Gleiches gilt für den Beschenkten bei Übergang der Namensschuldverschreibungen aufgrund von Schenkung. Soweit der Empfänger die pauschalierte Übertragungsgebühr nicht an die Emittentin entrichtet, ist die Emittentin zur Aufrechnung gegenüber dem Empfänger berechtigt, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zinsen und Rückzahlung.

### **6.2.8 Mitteilungen**

Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anderes vorgeschrieben ist, in Textform (§ 126b BGB) nach Wahl der Emittentin durch Brief oder durch E-Mail an die in Anlegerregister (§ 10) hinterlegten Adressen. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Versand als wirksam zugegangen. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden, es sei denn, die Emittentin stimmt im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform zu, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist.

### **6.2.9 Belastung, Übertragbarkeit und Einschränkung der Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen**

Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten (§ 10 Absatz 5 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 92 f.). Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr an sie leistet.

Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d. h. die Übertragung einzelner Rechte aus den Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich, insbesondere können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus den Namensschuldverschreibungen nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist nur innerhalb der Grenzen des § 1 Absatz 3 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 85) zulässig; d.h. unter Berücksichtigung einer Mindestzeichnungssumme von EUR 200.000 und einer Teilbarkeit von darüberhinausgehenden Beträgen durch 10.000 ohne Rest. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.

Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister. Es existiert weder ein Zweitmarkt für die angebotene Vermögensanlage, noch ist die Einrichtung eines solchen Zweitmarktes beabsichtigt. Die Namensschuldverschreibungen sind auch nicht an einer Börse notiert. Die Handelbarkeit der Namensschuldverschreibungen ist deshalb und infolge des beschriebenen Zustimmungserfordernisses durch die Emittentin, die beschriebene einzuhaltende Mindestzeichnungssumme und Stückelung und durch die Begrenzung des zum Erwerb berechtigten Personenkreises eingeschränkt (vgl. Abschnitt 3.5.3 auf Seite 38 f.). Eine Rückgabe von Namensschuldverschreibungen ist nicht möglich.

### **6.2.10 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen**

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

### **6.3 Zahlstelle, Zeichnungsstelle und Zeichnungsfrist**

Zahlstelle, die das Investment Memorandum, den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe bereithält und die bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger ausführt, ist die Emittentin ProReal GmbH Private 2 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Weiterhin kann dieses Investment Memorandum bei der Emittentin angefordert werden.

Als Zahlstelle leistet die Emittentin Zahlungen durch Banküberweisung auf das im Anlegerregister jeweils angegebene Konto (§ 6 Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 89). Die Emittentin behält sich vor, Dritte mit der Erfüllung der ihr als Zahlstelle obliegenden Aufgaben ganz oder teilweise zu beauftragen. Eine solche Beauftragung berührt die Rechte und Pflichten der Emittenten als Zahlstelle gegenüber den Anlegern nicht.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die Emittentin ProReal Private 2 GmbH (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Zeichnungsfrist beginnt am 15.09.2020 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 30.06.2021 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht.

Die Emittentin kann das Angebot der Namensschuldverschreibungen jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen und damit nach eigenem Ermessen der Geschäftsführung vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden, insbesondere im Fall des Erreichens des geplanten Emissionsvolumens i.H.v. EUR 15.000.000 aber auch bei Nichterreichen des geplanten Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage. Andere Möglichkeiten, die für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögensanlage vorgesehene Frist vorzeitig zu schließen, bestehen nicht.

### **6.4 Zahlung von Steuern und Hinterlegung**

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



## 6.5 Aufstockung, weiteres Fremdkapital

Die Emittentin behält sich vor, jederzeit über das geplante Emissionsvolumen i. H. v. EUR 15.000.000 hinaus Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben, und sie ggf. mit den bereits bestehenden Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu höchstens EUR 25.000.000 zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen besteht nicht. Ein solches Bezugsrecht ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.

Die Zeichnungsfrist beginnt am 15.09.2020 und dauert plangemäß bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 30.06.2021 (die „**Zeichnungsphase**“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht.

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

## 6.6 Angaben zur Emittentin

Emittentin der mit diesem Investment Memorandum angebotenen Vermögensanlage ist die ProReal Private 2 GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg. Die Emittentin ist am 27.08.2020 gegründet worden. Die Laufzeit der Gesellschaft ist unbestimmt. Sie begann mit ihrer Gründung. Die Emittentin unterliegt deutschem Recht; die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist daher die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist eine Gesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Sie ist am 15.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 164552 eingetragen worden. Das Stammkapital der Emittentin besteht aus einem GmbH-Geschäftsanteil der One Group GmbH. Es beträgt EUR 25.000 und ist vollständig eingezahlt.

Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar fördern. Sie ist berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten. Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ist in Kapitel 10 (Seite 95) vollständig wiedergegeben (im Folgenden der „Gesellschaftsvertrag“).

Der Gesellschaftsvertrag weicht hinsichtlich der Verfügungsmöglichkeit der Gesellschafter über ihre Geschäftsanteile (Zustimmungserfordernis in § 4 Gesellschaftsvertrag, Seite 95) sowie hinsichtlich der Befreiung der Gesellschafter von gesellschaftsvertraglichen Wettbewerbsbeschränkungen (§ 7 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag Seite 96) von den gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung ab. Darüber hinaus weicht der Gesellschaftsvertrag der Emittentin nicht von den gesetzlichen Regelungen ab.

Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ein Konzernunternehmen der Soravia Equity GmbH, Wien (weitere Informationen auf Seite 53 in Abschnitt 5.1 „Soravia Equity GmbH“, Kapitel 5. „Beschreibung der Unternehmensgruppe/Leistungsbilanz“).

Alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 108645). Die One Group GmbH ist die Gründungsgesellschafterin der Emittentin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums. Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

### **6.6.1 Angaben über die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin**

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die Investition in Immobilienprojekte (siehe insbesondere Abschnitt 2.2 „Gegenstand der Vermögensanlage/wirtschaftliches Konzept“ Seite 11). Darüber hinaus existieren keine weiteren wichtigen Tätigkeitsbereiche der Emittentin.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 31.08.2020 einen Vertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 31.08.2020 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen abgeschlossen.

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 31.08.2020 einen Dienstleistungsvertrag über die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung geschlossen.

Die wesentlichen Inhalte der vorgenannten Verträge sind in Abschnitt 8. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ (Seite 81-84) beschrieben. Ohne die auf Basis der vorgenannten Verträge bezogenen Dienstleistungen würde die Emittentin nicht über die erforderlichen finanziellen, organisatorischen, personellen und fachlichen Ressourcen verfügen, um ihre Geschäftstätigkeit in der geplanten Weise durchzuführen. Die genannten Verträge sind daher für den Aufbau des künftigen Geschäfts der Emittentin derart wesentlich, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums von diesen Verträgen abhängig ist. Darüber hinaus ist die Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können. Es bestehen keine laufenden Investitionen Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

### **6.6.2 Finanzzahlen der Emittentin (Prognose)**

Die Emittentin wurde am 27.08.2020 gegründet. Bis zur Auflage der Namensschuldverschreibungen wurden keine maßgeblichen Geschäfte getätigt. Lediglich Gründungskosten i.H.v. EUR 812,64 fielen an.

Die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (S. 25) unterstellt, dass planmäßig Einzahlungen von Namensschuldverschreibungen in Höhe von EUR 15.000.000 zzgl. Agio erfolgen. Für die Investitionen in Immobilienprojekte steht der Nettoemissionserlös (vgl. „Investitions- und Finanzierungsplan der Emittentin“, Seite 15) zur Verfügung. Somit werden planmäßig in der Investitionsphase sukzessive Investitionen in Höhe von EUR 14.250.000 getätigt. Die weiteren wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge sind den

Erläuterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Abschnitt 2.12 auf den Seiten 17 ff. zu entnehmen.

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Planzahlen gemäß Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (S. 25):

Unter den Investitionen sind ausschließlich die Investitionen in Immobilienprojekte in Form von Beteiligungen oder Finanzierungsverträgen dargestellt. Diese beinhalten nicht die vermögensanlagenabhängigen Kosten. Die Emittentin plant, die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Namensschuldverschreibungen zur Investition in Immobilienprojekte innerhalb der Parameter der Investitionsplanung der Emittentin zu verwenden. Somit werden planmäßig in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 Vereinbarungen über Investitionen in Immobilienprojekte von insgesamt EUR 14.250.000 getätigt und ausgezahlt. Aus den getätigten Investitionen in Immobilienprojekte erzielt die Emittentin planmäßig beginnend mit dem Geschäftsjahr 2020 Einnahmen, die hier unter der Position Zinseinnahmen dargestellt sind. Die Emittentin wird nicht produzierend tätig sein und keine Umsatzerlöse erzielen. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens und das handelsrechtliche Ergebnis ergeben sich aus der prognostizierten Ertragslage der Emittentin (vgl. „Ertragslage“ auf Seite 27 f.). Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen und Investitionen steht der Emittentin über die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen plangemäß ausreichend Liquidität zur Verfügung, die Zinszahlungen an den Anleger entsprechend der Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu bedienen sowie die Rückzahlung zu leisten. Mit Ausnahme des Geschäftsjahres 2020, dem Jahr der Gründung, sowie dem Geschäftsjahr 2021, welche durch die einmaligen Emissionskosten geprägt sind, werden planmäßig Jahresüberschüsse erwirtschaftet. Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage unverändert bleiben. Die Emittentin agiert in Deutschland auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt mit einer vorrangigen Ausrichtung auf Immobilienprojekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung in definierten Metropolregionen und deutschen Großstädten. Die Zahlung von Zinsen an die Anleger sowie die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen soll aus den Einnahmen der Emittentin aus den ausgereichten Finanzierungsverträgen und Beteiligungen an Immobilienprojekten sowie deren Rückzahlung erfolgen. Die Nachfrage nach solchen Finanzierungsmodellen sowie die Konditionen, zu denen die Emittentin die jeweiligen Finanzierungen und Beteiligungen im Bereich der Immobilienprojekte eingehen wird, werden insbesondere auch von den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen, sowohl allgemeinen als auch projektspezifischen Marktbedingungen abhängig sein. Steigt beispielsweise die Nachfrage an Projektfinanzierungen für Immobilienprojekte, kann die Emittentin möglicherweise bessere Konditionen für sich durchsetzen. Stagniert oder sinkt jedoch die Nachfrage an Immobilienprojekten, kann die Emittentin möglicherweise nur schlechtere Konditionen als prognostiziert vereinbaren (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.4.5 auf Seite 35 f.). Veränderungen der Marktbedingungen können die Emittentin unmittelbar über die Konditionen der Finanzierungen und Beteiligungen aber auch mittelbar über die Bonität ihrer jeweiligen Finanzierungsnehmer und Beteiligungen beeinträchtigen.

### **6.6.3 Weitere Angaben über die Anlageobjekte der Emittentin**

#### **Eigentum oder andere dingliche Berechtigungen am Anlageobjekt**

Der Emittentin (ProReal Private 2 GmbH), der Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin (die One Group GmbH) und Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin (Peter Steurer und Malte Thies) zu nennenden Personen stand oder steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums kein Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben zu. Auch steht diesen vorgenannten Personen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu.

## **Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts**

Die Emittentin wird plangemäß über die hier angebotenen Namensschuldverschreibungen hinaus keine weitere Fremdfinanzierung aufnehmen. Eine etwaige Aufnahme einer weiteren Fremdfinanzierung ist lediglich gestattet, sofern es sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern handelt und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Darüber hinaus ist es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nicht möglich, Angaben zu machen über nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte der Emittentin sowie der 2. und späterer Ordnung.

## **Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts**

Die Anlageobjekte der Emittentin stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Finanzierung der Immobilien, die (mittelbar) Gegenstand der Investitionen der Emittentin in Immobilienprojekte sind, also die Anlageobjekte 2. oder späterer Ordnung der Emittentin, ggf. Fremdfinanzierungen insbesondere bei finanzierenden Banken aufgenommen werden können. Hierbei ist es möglich, dass sich die finanzierenden Banken ggf. dingliche Besicherungen in Bezug auf diese Immobilien einräumen lassen werden. Bei solchen dinglichen Besicherungen kann es sich insbesondere um Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen handeln. Soweit wie vorstehend beschrieben ggf. weitere Fremdfinanzierungen in Bezug auf die Immobilien aufgenommen werden sollten, ist es möglich, dass die Finanzierungsgeber (insbesondere finanzierende Banken) das Einräumen rechtlicher Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere Hypotheken, Grundschulden, Sicherungsübereignungen oder Sicherungsabtretungen, zur Bedingung für die Finanzierungsvergabe machen. Zum Zeitpunkt d der Aufstellung des Investment Memorandums bestehen keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, d.h. der Anlageobjekte 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums bestehen keine tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, d.h. der Anlageobjekte 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

## **Behördliche Genehmigungen**

In Bezug auf Immobilienprojekte, in welche die Emittentin zu investieren beabsichtigt, sind i.d.R. behördliche Genehmigungen erforderlich, insbesondere baubehördliche Genehmigungen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums stehen weder die entsprechenden Verträge oder Vertragskonditionen für die Investitionen in Immobilienprojekte fest, noch ist von der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums der Abschluss konkreter Verträge über Investitionen in Immobilienprojekte fest beschlossen (sog. „Blindpool“). Es können daher keine konkreten Angaben gemacht werden, welche behördlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit den Anlageobjekten, d.h. den Anlageobjekten 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, voraussichtlich erforderlich sein werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums liegen keine behördlichen Genehmigungen vor und sind von der Emittentin nicht beantragt.

Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts

Die Emittentin hat mit der One Consulting GmbH am 31.08.2020 einen Vertrag über die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen und mit der One Group GmbH jeweils am 31.08.2020 einen Dienstleistungsvertrag über die Konzeption des Angebots der Namensschuldverschreibungen sowie die Erbringung der laufenden Administrationstätigkeiten und die Geschäftsbesorgung abgeschlossen. Darüber hinaus hat die Emittentin keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

## **Bewertungsgutachten**

Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht feststehen, gibt es kein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte. Daher ist es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nicht möglich, Angaben in Bezug auf den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte, d.h. den Anlageobjekten 1. Ordnung sowie 2. Ordnung und ggf. späterer Ordnung, erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis zu machen.

## **Lieferungen oder Leistungen durch Personen**

Die Emittentin als zu nennende Anbieterin und zugleich Verantwortliche emittiert die angebotene Vermögensanlage. Sie erbringt keine Lieferungen und Leistungen. Die als Gründungsgesellschafterin der Emittentin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums zu nennende One Group GmbH erbringt durch die Konzeption sowie die laufende Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung Lieferungen und Leistungen. Die als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin zu nennenden Peter Steurer und Malte Thies erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin sowie zugleich Anbieterin und Verantwortliche und der Geschäftsführung der mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragten One Group GmbH sowie im Rahmen der Geschäftsführung der mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragten One Consulting GmbH jeweils Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus werden von den vorgenannten Personen und Gesellschaften jeweils keine Lieferungen und Leistungen erbracht.

## **Angestrebte Fremdkapitalquote und Hebeleffekte**

Die Emittentin darf kein weiteres Fremdkapital aufnehmen, es sei denn es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen. Die Namensschuldverschreibungen stellen aus Sicht der Emittentin Fremdkapital dar. Die angestrebte Fremdkapitalquote beträgt gemäß Finanzierungsplan (Seite 15) unter Berücksichtigung der angebotenen Namensschuldverschreibungen 99,83 %.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist für die Emittentin und ihre Gesellschafter mit einem sog. „Hebeleffekt“ verbunden. Dieser wirkt sich dahingehend aus, dass Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin in Prozent durch die Aufnahme von Fremdkapital höher ausfallen können, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital wären. Dieser „positive Hebeleffekt“ führt dazu, dass höhere Geschäftsüberschüsse als prognostiziert zu überproportional höheren Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin führen können. Die Fremdkapitalgeber werden unabhängig von etwaigen Geschäftsüberschüssen der Emittentin auf die jeweiligen Zins- und Rückzahlungen bestehen. Für den Fall von niedrigeren Geschäftsüberschüssen als prognostiziert würde dieser „negative Hebeleffekt“ zu überproportional niedrigeren Auszahlungen an die Gesellschafter der Emittentin führen können. Das Vorstehende gilt

entsprechend auch auf Ebene der Immobilienprojekte (Anlageobjekte 2. und ggf. späterer Ordnung der Emittentin). Hier können ebenfalls positive und negative Hebeleffekte die Geschäftsüberschüsse der Immobilienprojekte positiv und negativ beeinflussen und sich anschließend über die Beteiligungs- und/oder Finanzierungsverträge, die die Emittentin jeweils einzugehen plant (Anlageobjekte 1. Ordnung), entsprechend positiv oder negativ auf das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken.

#### **6.6.4 Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums**

Die Gründungsgesellschafterin ist die One Group GmbH mit Sitz in Hamburg (Geschäftsanschrift: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg). Die Gründungsgesellschafterin ist zugleich die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums. Sie ist zudem die einzige Gesellschafterin der Emittentin.

Der Gesamtbetrag des von der Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums (nachfolgend auch nur „One Group GmbH“) insgesamt gezeichneten und eingezahlten Stammkapitals beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums insgesamt EUR 25.000. Bei der Einlage der One Group GmbH handelt es sich um einen GmbH-Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag in Höhe von EUR 25.000.

Der One Group GmbH stehen die folgenden Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, zu: Ihr steht aus ihrer Beteiligung i.H.v. EUR 25.000 ein Recht auf Gewinnausschüttungen zu. Unter Berücksichtigung der in der Prognoseberechnung unterstellten Annahmen beträgt die Beteiligung am Gewinn und Verlust (kumuliert) über die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis einschließlich 31.12.2025 EUR 0,00.

Der One Group GmbH steht aus dem mit der Emittentin geschlossenen Konzeptionsvertrag (vgl. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ Abschnitt 8.1 auf Seite 82) für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen eine Vergütung in Höhe von 1,0 % des von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Schuldverschreibungskapitals zu. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und beträgt unter der Voraussetzung einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 zzgl. 1,5 % Agio EUR 150.000. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 15.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 25.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 250.000.

Der One Group GmbH stehen aus dem mit der Emittentin geschlossenem Vertrag über die Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung (vgl. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ Abschnitt 8.2 auf Seite 82 f.) unter der Voraussetzung eines Prognosezeitraums der Emittentin bis zum 31.12.2025 und einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 zzgl. 1,5 % Agio Gesamtbezüge in Höhe von insgesamt EUR 675.000 zu. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 15.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 25.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 1.125.000. Die One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist (vgl. „Wesentliche Verträge und Vertragspartner“ Abschnitt 8.3 auf Seite 83 f.).

Die One Consulting GmbH erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 4 % des Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahlten Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Unter der Voraussetzung einer planmäßigen Zeichnung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt EUR 15.000.000 zzgl. 1,5 % Agio beträgt die Vergütung somit EUR 825.000, die der One Group

GmbH indirekt zusteht. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 15.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 25.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 1.375.000. Der Gesamtbetrag aller Vergütungen über die geplante Laufzeit der Vermögensanlage, die der One Group GmbH insgesamt sowohl direkt als auch indirekt zustehen, beträgt somit EUR 1.650.000 inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle der Aufstockung des Emissionsvolumens über die Höhe von EUR 15.000.000 hinaus auf insgesamt bis zu EUR 25.000.000 erhöht sich der vorstehende Betrag entsprechend auf bis zu EUR 2.750.000. Darüber hinaus stehen der One Group GmbH keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die One Group GmbH ist eine juristische Person mit Sitz und Ort der Geschäftsleitung in Deutschland, für die kein Führungszeugnis erstellt wird. Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), liegen dementsprechend nicht vor. Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar sind, liegen für die One Group GmbH nicht vor.

Über das Vermögen der One Group GmbH wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die One Group GmbH war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Es gibt keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht betreffend die One Group GmbH.

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen. Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest.

Die One Group GmbH ist zugleich Gesellschafterin der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist und damit im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt. Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

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

- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Komplementär GmbH i.L. (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH i.L. (100 % über die One Group GmbH als Rechtsnachfolgerin der One Project Development GmbH),

- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L. (0 % über die One Komplementär 2 GmbH),
- ProReal Deutschland 5 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 6 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 7 GmbH (100 %),
- ProReal Private 1 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 8 GmbH (100 %),
- ProReal Secur 1 GmbH (100 %)
- ProReal Europa 9 GmbH (100 %)
- One Secur GmbH (100 %)

Darüber hinaus ist die One Group GmbH nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die One Group GmbH ist in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest. Die One Group GmbH ist nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die One Group GmbH ist nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die One Group GmbH ist in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, noch stellt sie der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt sie der Emittentin Fremdkapital. Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest. Die One Group GmbH ist mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt. Darüber hinaus erbringt sie keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

### **6.6.5 Die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums**

Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums hat die folgenden Rechte und Pflichten:

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



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

#### **6.6.6 Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche des Investment Memorandums**

Die Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche ProReal Private 2 GmbH sind Herr Peter Steuerer und Herr Malte Thies (Geschäftsanschrift jeweils: Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg) als Geschäftsführer. Gemäß der allgemeinen Vertretungsregelung der Gesellschaft wird die Emittentin durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Alle Geschäftsführer sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Es existiert keine Funktionstrennung für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche beim Führen der Geschäfte der Emittentin.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Herr Peter Steuerer und Herr Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Group GmbH, die Gründungsgesellschafterin und zugleich Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ist. Es existieren keine Aufsichtsgremien, Beiräte oder ein Vorstand der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortlichen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies stehen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und keine sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, im Zusammenhang mit der Vermögensanlage zu. Dem Geschäftsführer Peter Steuerer stehen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, ggf. Provisionen und Nebenleistungen jeder Art von der Soravia Equity GmbH zu, die sich nicht auf die Vermögensanlage beziehen. Dem Geschäftsführer Malte Thies stehen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, ggf. Provisionen und Nebenleistungen jeder Art von der One Group GmbH zu, die sich nicht auf die Vermögensanlage beziehen.

Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs (Straftaten wegen Betrug und Untreue, Urkundenfälschung und Insolvenzstraftaten), § 54 des Kreditwesengesetzes (verbotene Geschäfte und Betreiben von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen ohne erforderliche Genehmigung), § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes (Börsenstraftaten, insbesondere verbotene Insidergeschäfte und Marktmanipulation) oder § 369 der Abgabenordnung (Steuerstraftaten), die im jeweiligen Führungszeugnis enthalten sind, das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nicht älter als sechs Monate ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche jeweils nicht.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche sind Deutsche. Ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar ist, bestehen für die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche nicht.

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies nicht für ein Unternehmen tätig, das mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind nicht für ein Unternehmen tätig, das der Emittentin Fremdkapital gibt. Die Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums noch nicht fest.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind zugleich Geschäftsführer der One Consulting GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist, und zugleich Geschäftsführer der One Group GmbH, die mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragt ist. Darüber hinaus sind sie nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

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

- One Group GmbH,
- One Capital Emissionshaus GmbH (100 %),
- One Consulting GmbH (100 %),
- One Komplementär GmbH i.L.(100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- One Komplementär 2 GmbH (100 % über die One Capital Emissionshaus GmbH),
- OPD Objekt St. Augustin GmbH i.L. (100 % One Group GmbH als Rechtsnachfolgerin der One Project Development GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG i.L. (0 % über die One Komplementär GmbH),
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L. (0 % über die One Komplementär 2 GmbH),
- ProReal Deutschland 5 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 6 GmbH (100 %),

- ProReal Deutschland 7 GmbH (100 %),
- ProReal Private 1 GmbH (100 %),
- ProReal Deutschland 8 GmbH (100 %),
- ProReal Secur 1 GmbH (100 %)
- ProReal Europa 9 GmbH (100 %),
- One Secur GmbH (100 %).

Als Geschäftsführer der vorbezeichneten Gesellschaften leiten Peter Steuerer und Malte Thies diese Unternehmen und übernehmen jeweils die Geschäftsführung als gesetzlicher Vertreter. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind nicht an Unternehmen in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin und zugleich Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen der Emittentin auch kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies erbringen im Rahmen der Geschäftsführung der Emittentin sowie zugleich Anbieterin und Verantwortliche und im Rahmen der Geschäftsführung der mit der Übernahme der Konzeption sowie der laufenden Administrationstätigkeit und Geschäftsbesorgung beauftragten One Group GmbH sowie im Rahmen der Geschäftsführung der mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragten One Consulting GmbH jeweils Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte. Darüber hinaus erbringen die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin und zugleich Anbieterin und Verantwortliche Peter Steuerer und Malte Thies zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

## **6.7 Keine gewährleistete Vermögensanlage**

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

## 6.8 Beendigung der Vermögensanlage

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

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen nicht vor dem vereinbarten Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und Absatz 2 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87 f.), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurück zu zahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und insbesondere die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären. Soweit die Liquidität der Emittentin es zulässt, ist eine Rückzahlung unmittelbar nach erfolgter Kündigung vorgesehen. Die Emittentin ist jedoch nicht zu einer solchen unmittelbaren Rückzahlung vor Ablauf der vorgenannten Frist von sechs Monaten verpflichtet.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.

Als ein wichtiger Kündigungsgrund für den Anleger gilt insbesondere, wenn:

- a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt, wenn die betreffende Zahlung nicht der Nachzahlungspflicht gemäß § 3 Absatz 7 (Seite 87) oder dem Zahlungsvorbehalt gemäß § 4 Absatz 3 (Seite 87) unterliegt; oder
- b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
- c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
- d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
- e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.

Als ein wichtiger Kündigungsgrund für die Emittentin gilt insbesondere, wenn:

- a. der Anleger seinen Erwerbspreis zzgl. Agio gemäß § 1 Absatz 6 nicht vollständig oder nicht fristgerecht an die Emittentin leistet;

- b. der Anleger gegen seine Verpflichtungen verstößt, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt (§ 10 Absatz 1), oder der Emittentin etwaige Änderungen der im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 10 Absatz 2); gleiches gilt, wenn der Anleger insoweit unrichtige oder unvollständige Angaben macht;
- c. der Anleger kein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto führt (§ 10 Absatz 3);
- d. der Anleger gegen eine sonstige ihm obliegende wesentliche Verpflichtung aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen verstößt;
- e. der Anleger ein verbindliches Angebot der Emittentin zu Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen, welche nach vernünftiger Einschätzung der Emittentin aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um die Umsetzung der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu ermöglichen oder fortzusetzen, oder um eine Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin zu vermeiden, innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt oder ablehnt.

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

### **6.8.2 Ausschluss eines Anlegers**

Möglichkeiten zum Ausschluss eines Anlegers bestehen nicht.

### **6.8.3 Tod eines Anlegers**

Im Falle des Versterbens eines Anlegers werden die Namensschuldverschreibungen mit dessen Erben fortgesetzt.

## **6.9 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können**

Zwischen den an der Emittentin und sonstigen Unternehmen der ONE GROUP sowie deren jeweiligen Vertragspartnern, sonstigen Beteiligten der Vermögensanlage unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Aufsichts- und Geschäftsführungsorganen und der SORAVIA-Gruppe mit der Soravia Equity GmbH, Wien als mittelbare Alleingesellschafterin der One Group GmbH bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Alleingesellschafterin (100%) der Soravia Equity GmbH ist die Soravia Investment Holding GmbH, Wien.

Die entsprechenden Personen und Gesellschaften sind darüber hinaus innerhalb und/ oder außerhalb der ONE GROUP auch anderweitig geschäftlich tätig. Dies betrifft insb. die Herren Peter Steuerer und Malte Thies, die innerhalb der ONE GROUP eine Vielzahl von Funktionen und Vertretungsaufgaben wahrnehmen, insb. auch bei Vertragspartnern der Emittentin. So sind Herr Peter Steuerer und Herr Malte Thies nicht nur die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, sondern u.a. auch Mitglieder der Geschäftsführung der One Group GmbH und der One Consulting GmbH. Peter Steuerer ist ferner als CFO bei der Soravia Equity GmbH angestellt. Des Weiteren ist geplant, dass sich Malte Thies künftig auch als Minderheitsgesellschafter mit einer mittelbaren Beteiligung von höchstens 25 % an der One Group GmbH beteiligen wird.

Mögliche Folgen von Interessenkonflikten sind in Kapitel 3. „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.6.6 auf Seite 42 f. beschrieben.

## **6.10 Kein Treuhänder und Treuhandvertrag**

Es existiert kein Treuhänder. Ein Treuhandvertrag besteht daher ebenfalls nicht.

## 7 Steuerliche Grundlagen

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

### Wichtiger Hinweis

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

### 7.1 Vorbemerkung

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

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

Durch eine Änderung der Gesetze, der Rechtsprechung und/oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich die in diesem Investment Memorandum beschriebenen steuerlichen Folgen ändern, sodass auch eine Erhöhung der steuerlichen Belastung eintreten kann. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Emittentin und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Eine Haftung für den Eintritt der dargestellten steuerlichen Folgen wird nicht übernommen. Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ Abschnitt 3.7 auf Seite 43-45 verwiesen.

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

Die Ausführungen erheben auch keinen Anspruch auf eine vollständige und abschließende Darstellung der steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger. Es wird allen an der Zeichnung interessierten Personen empfohlen, sich vor einer Zeichnung von Namensschuldverschreibungen über die individuellen steuerlichen Auswirkungen eines Erwerbs der Vermögensanlage mit ihrem steuerlichen Berater abzustimmen. Die nachfolgend

beschriebenen steuerlichen Grundlagen können weder die individuellen Umstände der Anleger berücksichtigen noch eine Abstimmung mit bzw. Beratung durch einen steuerlichen Berater ersetzen.

## **7.2 Besteuerung der Namensschuldverschreibungen**

### **Besteuerung der laufenden Zinsen**

Zinsen, die ein privater Anleger bezieht, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums als Einnahmen aus sonstigen Kapitalforderungen (§ 20 Absatz 1 Nr. 7 EStG) dem besonderen Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG i.H.v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf, also insgesamt 26,375 % und ggf. zzgl. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Besteuerung sind die ausgezahlten Zinsen ohne jeglichen Abzug. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist nicht zulässig (Bruttobesteuerung).

Da es sich bei der Emittentin nicht um ein Kreditinstitut oder ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen handelt und auch keine der weiteren, in § 43 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 EStG genannten Alternativen einschlägig ist, ist die Emittentin bei Auszahlung der Zinsen nicht zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer verpflichtet. Zinsen (Kapitalerträge), die nicht der Kapitalertragsteuer unterlegen haben, hat der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben.

Von seinen gesamten Kapitaleinkünften eines Veranlagungszeitraums kann der Anleger lediglich den Sparerpauschbetrag i. H. v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) in Abzug bringen, Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig.

In besonderen Fällen - wenn z. B. der persönliche Einkommensteuersatz des privaten Anlegers unter 25 % liegt - besteht gem. § 32d Absatz 6 EStG für den privaten Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen („Günstigerprüfung“).

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

Verluste aus Kapitalvermögen (ohne Verluste aus Aktiengeschäften) dürfen nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich bzw. eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalvermögen (einschließlich von Verlusten aus Aktiengeschäften) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist nicht möglich. Ferner dürfen Verluste aus Kapitalvermögen, die z.B. aus der ganzen oder teilweisen Uneinbringlichkeit einer Kapitalforderung stammen, nur in Höhe von EUR 10.000 je Veranlagungszeitraum mit Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden.

### **Besteuerung bei Veräußerung**

Bei privaten Anlegern unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer (vorliegend nach § 20 Absatz 2 Nr. 7 EStG). Es findet auch diesbezüglich der besondere Steuersatz des § 32d Absatz 1 EStG zzgl.

Solidaritätszuschlag von insgesamt 26,375 % ggf. zzgl. Kirchensteuer Anwendung. Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und den Anschaffungskosten für die Namensschuldverschreibungen.



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

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

Sollte ein Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen aufgrund von Veräußerungsgewinnen von im Privatvermögen gehaltenen Namensschuldverschreibungen erzielen, unterliegen diese Einkünfte nach § 43 Absatz 1 Satz 1 Nr. 10 EStG zwar grundsätzlich der Kapitalertragsteuer. Da jedoch der Anleger nach dem EStG für Zwecke der Kapitalertragsteuer nicht ein gesetzlich genannter Abzugsverpflichteter ist, kommt es in diesem Fall auch nicht zu einem Kapitalertragsteuer-Abzug. Einen etwaigen steuerbaren Veräußerungsgewinn (Kapitalertrag), der nicht der Kapitalertragsteuer unterlegen hat, hat der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Sofern ein Anleger beabsichtigt, durch Veräußerung der Namensschuldverschreibungen einen Veräußerungsgewinn zu erzielen, sollte er sich in jedem Fall durch einen steuerlichen Berater beraten lassen.

## **7.3 Weitere Steuerarten**

### **7.3.1 Umsatzsteuer**

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

### **7.3.2 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen durch Tod des Anlegers sowie die Schenkung der Namensschuldverschreibungen unterliegen der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zum Zeitpunkt der Vermögensübernahme in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort haben oder deutscher Staatsangehöriger ist und weitere Voraussetzungen vorliegen.

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

Ob eventuelle steuerliche Vergünstigungen bei Schenkung oder Erbschaft von Betriebsvermögen auch für die Namensschuldverschreibungen - obwohl sie wie Fremdkapital behandelt werden - in Betracht kommen, sollte durch ihren Steuerberater abschließend geprüft werden. Denn im Falle einer unentgeltlichen Übertragung hängen die Auswirkungen auf die Erbschaft- oder Schenkungsteuer entscheidend von den individuellen Gegebenheiten der an der Übertragung beteiligten Personen ab. Die Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Wert des gesamten übertragenen Vermögens, dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser und der Höhe des für den Beschenkten bzw. Erben anzuwendenden Freibetrags. Bei der Ermittlung der Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuer werden persönliche Freibeträge berücksichtigt, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker richten (§ 16 ErbStG). Die Freibeträge betragen gegenwärtig bspw. EUR 500.000 für Ehegatten, EUR 400.000 für Kinder und EUR 200.000 für Enkelkinder. Die Höhe des Steuersatzes ist von der persönlichen Steuerklasse abhängig, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad und der Höhe des Erwerbs bemisst (§ 19, § 15 ErbStG). Die Steuersätze betragen gegenwärtig zwischen 7 % und 50 %.

## 8 Wesentliche Verträge und Vertragspartner

### 8.1 Konzeptionsvertrag

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 31.08.2020 einen Konzeptionsvertrag geschlossen.

Firma:	One Group GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 108645
Tag der ersten Eintragung:	02.03.2009
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	430.000 EUR
Gesellschafter:	OG Holding GmbH, Frankfurt am Main
Geschäftsführung:	Peter Steurer, Wien und Malte Thies, Halstenbek
Unternehmensgegenstand:	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.

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

Für ihre Leistungen und die damit verbundenen Aufwendungen erhält die One Group GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,0 % des von den Anlegern gezeichneten und eingezahlten Schuldverschreibungskapitals. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer und wird sukzessive entsprechend dem Einzahlungsstand des Emissionskapitals fällig.

Der Vertrag endet mit der Schließung der Emission des Beteiligungsangebotes. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt.

Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

### 8.2 Vertrag über die laufende Administration und Geschäftsbesorgung

Die Emittentin hat mit der One Group GmbH am 31.08.2020 einen Vertrag über die Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung geschlossen.

Firma:	One Group GmbH (Details siehe 8.1)
--------	------------------------------------

Die One Group GmbH erhält von der Emittentin für die laufenden Administrationstätigkeiten und Geschäftsbesorgung ab dem 01.07.2021 eine Vergütung in Höhe von 1,0 % des Schuldverschreibungskapitals p.a. Die Vergütung versteht sich inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Haftung der One Group GmbH und ihrer Vertreter ist soweit gesetzlich zulässig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, den typischen und vorhersehbaren Schaden und in jedem Fall der Höhe nach auf die erhaltenen Vergütungen beschränkt. Vorstehende Beschränkungen gelten nicht für eine Haftung wegen Vorsatzes und für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit. Gerichtsstand ist Hamburg. Der Vertrag sieht ferner Verjährungs- und Ausschlussfristen für die Geltendmachung etwaiger Ansprüche vor.

### 8.3 Vertriebsvereinbarung

Mit Vertrag vom 31.08.2020 wurde die One Consulting GmbH als Alleinvertriebsbeauftragte exklusiv von der Emittentin damit beauftragt, ein von Anlegern zu zeichnendes Schuldverschreibungskapital von bis zu 25.000.000 EUR zzgl. 1,5 % Agio einzuwerben.

Firma:	One Consulting GmbH
Geschäftsanschrift:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 119678
Tag der ersten Eintragung:	07.09.2011
Rechtsform:	GmbH
Stammkapital:	25.000 EUR
Gesellschafter:	One Group GmbH, Hamburg
Geschäftsführung:	Peter Steurer, Wien, Malte Thies, Halstenbek, Dennis Gaidosch, Hemdingen
Unternehmensgegenstand (gekürzt):	Kapitalvermittlung

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

Die One Consulting GmbH erhält für die Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals von der Emittentin eine Vergütung in Höhe von 4 % des Schuldverschreibungskapitals zzgl. des gezahlten Agios inkl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vergütungsanspruch entsteht und wird 14 Tage nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a. Annahme der Zeichnungserklärung des Anlegers durch die Emittentin oder einen durch die Emittentin beauftragten Dritten;
- b. Ablauf der Widerrufsfrist des Anlegers, ohne dass der Anleger seine Willenserklärung widerrufen hat;
- c. Einzahlung des jeweiligen Schuldverschreibungskapitals sowie des Agios durch den Anleger.

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

## 9 Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Im Folgenden werden die Bedingungen für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungsbedingungen“) wiedergegeben. Diese Bedingungen sind für die gesamte Dauer des Bestehens der Namensschuldverschreibungen für beide Vertragspartner - die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Private 2 GmbH, Hamburg, als Schuldnerin der Namensschuldverschreibungen einerseits sowie die Anleger als Inhaber der Namensschuldverschreibungen andererseits - verbindlich festgelegt und nicht einseitig veränderbar.

### § 1 Emissionsvolumen, Zeichnung, Erwerbspreis, Einzahlung

1. Die Emittentin und zugleich Anbieterin ProReal Private 2 GmbH, Hamburg (im Folgenden auch die „Emittentin“ genannt), begibt aufgrund des Beschlusses ihrer Gesellschafter vom 27.07.2020 nachrangige Namensschuldverschreibungen (im Folgenden die „Namensschuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen). Die Emittentin behält sich eine etwaige Aufstockung der Namensschuldverschreibungen auch während des Zeichnungsverfahrens vor (§ 12).
2. Die Emittentin verpflichtet sich, den Emissionserlös aus dem Angebot dieser Namensschuldverschreibungen ausschließlich entsprechend der diesen Schuldverschreibungsbedingungen als Anlage 1 beigefügten Investitionskriterien (die „Investitionskriterien“) zu verwenden.
3. Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Darüber hinaus kann nur Namensschuldverschreibungen erwerben, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt.
4. Die Zeichnungsfrist beginnt am 15.09.2020 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis zum 30.06.2021 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend beenden.
5. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu erheben.
6. Die Anleger haben die Zahlung ihres „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Private 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE83 2105 0000 1001 4273 33
BIC:	HSHNDEHHXXX
Verwendungszweck:	Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRP2“

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

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

## **§ 2 Form, Status, Nachschusspflicht**

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

## **§ 3 Verzinsung**

1. Die Verzinsung beginnt mit vollständigem Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen) zzgl. Agio (§ 1 Absatz 5), auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung (§ 1 Absatz 6) durch die Emittentin. Im Fall einer Herabsetzung des Nennbetrags gemäß § 1 Absatz 7 ist für den Beginn der Zinsberechnung an Stelle des vorgenannten Eingangs des gesamten Erwerbspreises zzgl. Agio der Tag der Herabsetzung maßgeblich.
2. Die Namensschuldverschreibungen werden bis zum Ende ihrer Laufzeit (§ 4) jeweils bezogen auf ihren eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrag ab Beginn der Zeichnungsphase (§ 1 Absatz 4) bis zum (einschließlich) 30.06.2021 mit 6,0 % p.a. und ab dem (einschließlich) 01.07.2021 mit 7,0 % p.a. verzinst (im Folgenden auch die „Verzinsung“ oder die „Zinsen“ genannt), wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a zu beachten ist.
3. An einem etwaigen Verlust der Emittentin nimmt der Anleger nicht teil.
4. Auf jeden Anleger entfallen die Zinsen im Verhältnis des Nennbetrags seiner eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen zum Gesamtnennbetrag aller eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
5. Die Zinsen (Absatz 2) werden quartalsweise nachträglich berechnet. Der Zinsanspruch entsteht zum Ende eines jeden Quartals (jeweils die „Berechnungsperiode“) und ist spätestens zum Ablauf des zehnten Bankarbeitstags des nachfolgenden Quartals fällig und zahlbar (jeweils der „Zinszahlungstag“), ohne dass der Zinsbetrag für die

entsprechende Berechnungsperiode zwischen dem Ende der Berechnungsperiode und dem Zinszahlungstag selbst verzinst wird. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

6. Wenn und soweit die Emittentin Zinsen bei Fälligkeit nicht zahlen sollte, erfolgt die Verzinsung des jeweiligen Zinsbetrages vom jeweiligen Zinszahlungstag an bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie mit Ausnahme von der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.
7. Ein Anspruch auf Zinszahlung besteht, wenn und soweit die Liquidität der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt der Zinszahlung zu ihrer Erfüllung ausreicht. Ist dies nicht der Fall und kann keine oder keine vollständige Zinszahlung geleistet werden, so erhöhen die nicht zu zahlenden Beträge den Zahlungsanspruch des Folgequartals entsprechend („Nachzahlungspflicht“). Für diese nachzuzahlenden Zinsen gelten jeweils vorstehende Sätze 1 und 2 entsprechend. Bei der Nachzahlung sind die Zinszahlungsansprüche jeweils in der Reihenfolge des Entstehens der Rückstände zu bedienen, beginnend mit dem jeweils ältesten rückständigen Zinszahlungsanspruch. Nachzahlungsansprüche bestehen bis zu zehn Jahre nach Laufzeitende (§ 4).
8. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung jeweils anteilig nach deutscher Zinsrechnung (30/360), bei der der Zinsmonat immer 30 Tage und das Zinsjahr immer 360 Tage umfasst.

#### **§ 4 Laufzeit, Tilgung, Rückzahlung, Verlängerungsoption, Zahlungsvorbehalt**

1. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 31.12.2025 befristet (die „Grundlaufzeit“). Die Laufzeit beginnt jeweils mit dem ersten Tag der Verzinsung nach § 3 Absatz 1 und endet mit Ablauf des 31.12.2025, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen (Absatz 1) ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu sechs Monate durch Mitteilung gemäß § 11 zu verlängern.
3. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt spätestens zum Ablauf des dreißigsten Bankarbeitstags nach Laufzeitende (§ 4 Absatz 1) unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen gemäß § 4 Absatz 2 (der „Rückzahlungstag“), ohne dass der Rückzahlungsbetrag zwischen dem Ende der Laufzeit und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird, wobei der qualifizierte Nachrang gemäß §§ 9 und 9a zu beachten ist. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung besteht, wenn und soweit zum Rückzahlungstag die Liquidität der Emittentin für die Rückzahlung unter gleichmäßiger Behandlung aller Anleger ausreicht („Zahlungsvorbehalt“), spätestens jedoch sechs Monate nach dem Rückzahlungstag. Für diese Zeit findet Absatz 4 keine Anwendung.
4. Wenn und soweit die Emittentin die Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, erfolgt die Verzinsung der jeweils fälligen Rückzahlungsbeträge vom Tag ihrer Fälligkeit bis zum Tag ihrer tatsächlichen Rückzahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, wobei dem Anleger der Nachweis eines wesentlich höheren Schadens vorbehalten bleibt. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme von Vorsatz und

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

## **§ 5 Kündigung durch die Emittentin / Anleger**

1. Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Absatz 1 und 2) ordentlich kündigen.
2. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen nach ihrer Wahl ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber allen Anleger im gleichen Verhältnis vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen dreißig Bankarbeitstagen nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird.
3. „Bankarbeitstag“ ist dabei jeder „Bankgeschäftstag“, also Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Hamburg geöffnet haben, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und insb. die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.
4. Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt jeweils unberührt.
5. Als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne von Absatz 4 gilt für den Anleger insbesondere, wenn:
  - a. die Emittentin die Zinsen oder die Rückzahlung jeweils nicht innerhalb von 180 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag zahlt, wenn die betreffende Zahlung nicht der Nachzahlungspflicht gemäß § 3 Absatz 7 oder dem Zahlungsvorbehalt gemäß § 4 Absatz 3 unterliegt; oder
  - b. die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen Verpflichtung aus den Namensschuldverschreibungen unterlässt und diese Unterlassung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, diese Unterlassung länger als 60 Tage fort dauert, nachdem der Anleger dies schriftlich gegenüber der Emittentin angemahnt hat;
  - c. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt, oder ihre Zahlungen einstellt, und dies 60 Tage fort dauert; oder
  - d. ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin von einer Aufsichts- oder sonstigen Behörde, deren Zuständigkeit die Emittentin unterliegt, eingeleitet oder eröffnet wird, welches nicht binnen 90 Tagen nach seiner Einleitung endgültig oder einstweilen eingestellt worden ist, oder die Emittentin die Eröffnung eines solchen Verfahrens beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zugunsten ihrer Gläubiger anbietet oder trifft; oder
  - e. die Emittentin aufgelöst oder liquidiert wird, es sei denn, dass die Auflösung oder Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einem sonstigen Zusammenschluss mit einem anderen Rechtsgebilde erfolgt, sofern dieses andere Rechtsgebilde alle Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Namensschuldverschreibungen übernimmt.
6. Als ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne von Absatz 4 gilt für die Emittentin insbesondere, wenn:
  - a. der Anleger seinen Erwerbspreis zzgl. Agio gemäß § 1 Absatz 6 nicht vollständig oder nicht fristgerecht an die Emittentin leistet;
  - b. der Anleger gegen seine Verpflichtungen verstößt, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt (§ 10



Absatz 1), oder der Emittentin etwaige Änderungen der im Anlegerregister geführten Daten unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 10 Absatz 2); gleiches gilt, wenn der Anleger insoweit unrichtige oder unvollständige Angaben macht;

- c. der Anleger kein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto führt (§ 10 Absatz 4);
  - d. der Anleger gegen eine sonstige ihm obliegende wesentliche Verpflichtung aus diesen Schuldverschreibungsbedingungen verstößt;
  - e. der Anleger ein verbindliches Angebot der Emittentin zu Änderungen der Schuldverschreibungsbedingungen, welche nach vernünftiger Einschätzung der Emittentin aus tatsächlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind, um die Umsetzung der Geschäftstätigkeit der Emittentin zu ermöglichen oder fortzusetzen, oder um eine Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin zu vermeiden, innerhalb einer angemessenen Frist nicht annimmt oder ablehnt.
7. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Kündigungserklärungen der Anleger sind der Emittentin außerdem per Einschreiben zu übermitteln. Die Emittentin ist in keinem Fall verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten. Gekündigte Namensschuldverschreibungen behalten bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.

## **§ 6 Zahlstelle, Zahlungen**

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

## **§ 7 Zahlung von Steuern, Hinterlegung**

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

## **§ 8 Übertragung der Namensschuldverschreibungen**

1. Der Anleger kann seine Namensschuldverschreibungen nur nach vorheriger Zustimmung der Emittentin auf Dritte übertragen, die die Voraussetzungen von § 1 Absatz 3 Satz 4

erfüllen. Der Erwerber der Namensschuldverschreibungen ist gemäß § 10 Absatz 5 verpflichtet, nach Aufforderung eine pauschalierte Übertragungsgebühr an die Emittentin zu entrichten. Die Emittentin kann die Erteilung ihrer Zustimmung davon abhängig machen, dass der Erwerber zuvor die pauschalierte Übertragungsgebühr gemäß § 10 Absatz 5 an sie leistet. Die Übertragung erfolgt durch Abtretung der Namensschuldverschreibungen. Die Abtretung muss der Emittentin durch eine Abtretungserklärung schriftlich nachgewiesen werden.

2. Namensschuldverschreibungen können jeweils nur einheitlich übertragen werden, d.h. die Übertragung einzelner Rechte aus einer Namensschuldverschreibung ist nicht möglich, insb. können der Zinszahlungsanspruch oder der Rückzahlungsanspruch aus der Namensschuldverschreibung nicht getrennt übertragen werden. Die Übertragung der Namensschuldverschreibung erfolgt daher einschließlich etwaiger zum Übertragungszeitpunkt bereits ganz oder teilweise entstandener Zins- und Rückzahlungsansprüche. Eine teilweise Übertragung der Namensschuldverschreibungen ist nur innerhalb der Grenzen des § 1 Absatz 3 zulässig.
3. Sobald alle Voraussetzungen für die Übertragung erfüllt sind und der übertragende Anleger sowie der Erwerber jeweils ihren vorstehenden Pflichten nachgekommen sind, veranlasst die Emittentin die Umschreibung im Anlegerregister (§ 10).

## § 9 Qualifizierter Nachrang

Im Hinblick auf alle Ansprüche aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch des Anlegers (§ 4) und den Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3), nachfolgend gemeinsam als „Rangrücktrittsforderungen“ bezeichnet, gilt Folgendes:

1. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin gem. § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) erst dann geltend machen, nachdem die - bereits bei Abschluss dieses Vertrages bestehenden oder künftig erst entstehenden - Forderungen, die den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vorgehen, vollständig erfüllt worden sind. Folgende Forderungen gegen die Emittentin gehen den Rangrücktrittsforderungen des Anlegers rangmäßig vor:
  - a. Forderungen dritter Gläubiger der Emittentin, für die kein Nachrang vereinbart wurde;
  - b. die seit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 InsO);
  - c. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 InsO);
  - d. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten (§ 39 Abs. 1 Nr. 3 InsO);
  - e. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin (§ 39 Abs. 1 Nr. 4 InsO);
  - f. Forderungen auf Rückgewähr eines der Emittentin gewährten Gesellschafterdarlehens oder wirtschaftlich entsprechender Instrumente (§ 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO).

Dieser sogenannte Nachrang bezieht sich auch auf einen etwaigen Liquidationserlös im Fall der Liquidation der Emittentin sowie etwaige zu verteilende Überschüsse aus einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin.

2. Der Anleger kann seine Rangrücktrittsforderungen nur dann gegen die Emittentin geltend machen, wenn diese Geltendmachung nicht dazu führt, dass die Emittentin insolvent wird. Eine Insolvenz kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Emittentin fällige Zahlungspflichten gegenüber dem Anleger und/oder Dritten nicht oder voraussichtlich

nicht erfüllen kann, sie also zahlungsunfähig wird (Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO) bzw. ihre Zahlungsunfähigkeit droht (drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO), oder wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, sie also überschuldet ist (Überschuldung gemäß § 19 InsO). Dies kann dazu führen, dass der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auf unbestimmte Dauer (also zeitlich unbegrenzt) nicht mehr gegen die Emittentin geltend machen kann. Mit seinen Rangrücktrittsforderungen aus diesem Vertrag unterliegt der Anleger dem unternehmerischen Geschäftsrisiko der Emittentin. Die Namensschuldverschreibungen haben wirtschaftlich betrachtet einen Eigenkapitalcharakter, ohne dass dem Anleger die für einen Eigenkapitalgeber üblichen Mitspracherechte (wie etwa Stimmrechte in Gesellschafterversammlungen) zustehen.

3. Die in Absatz 2 dargestellten Grundsätze gelten in gleicher Weise auch dann, wenn die Emittentin bereits bei Ausgabe der Namensschuldverschreibungen insolvent war oder zu werden droht. Die Grundsätze gelten auch während der Dauer der Insolvenz der Emittentin und auch nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.
4. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf den Zeitraum vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre): Der Anleger kann die Erfüllung seiner Rangrücktrittsforderungen - auch vor einem Insolvenzverfahren - nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen verlangen, und dies auch nur dann, wenn die Emittentin weder überschuldet, noch zahlungsunfähig ist und als Folge einer Zahlung der Emittentin weder Überschuldung noch Zahlungsunfähigkeit der Emittentin einzutreten droht.
5. Die Vereinbarung der Nachrangigkeit der Rangrücktrittsforderungen gemäß vorstehendem Absatz 1 bezieht sich auch auf die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlungen (§ 3) und auf Rückzahlung (§ 4).
6. Sämtliche Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die der Emittentin gewährt wurden, sind im Verhältnis untereinander gleichrangig.
7. Im Falle einer Zahlung der Emittentin an den Anleger, die gegen ein Zahlungsverbot nach diesem § 9 verstößt, ist die Emittentin berechtigt, vom Anleger die Rückzahlung des erhaltenen Betrags zu verlangen und gerichtlich geltend zu machen.

## § 9a Aufklärung

Die Emittentin klärt den Anleger über folgende Tatsachen auf:

1. Durch die Vereinbarung in § 9 werden sämtliche Rangrücktrittsforderungen des Anlegers im Verhältnis zu dritten Gläubigern der Emittentin nachrangig. Dieser Nachrang ist deshalb qualifiziert, weil der Anleger seine Rangrücktrittsforderungen auch bereits vor einer etwaigen Insolvenz der Emittentin dann nicht geltend machen kann, wenn eine solche Geltendmachung zur Insolvenz der Emittentin führen würde. Dieser qualifizierte Nachrang wird auch als „qualifizierter Rangrücktritt“ und „vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“ bezeichnet.
2. Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt (einem qualifizierten Nachrang) wie in § 9 vereinbart, führt dazu, dass der Anleger das volle wirtschaftliche und damit das unternehmerische Geschäftsrisiko der Emittentin trägt. Denn vor und während eines Insolvenzverfahrens werden die Forderungen nur nachrangig nach allen anderen Verbindlichkeiten der Emittentin (mit Ausnahme der Verbindlichkeiten, die mit den Rangrücktrittsforderungen auf gleicher Rangstufe stehen)

erfüllt. Die Namensschuldverschreibungen werden - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig daher ähnlich wie Eigenkapital behandelt.

3. Obwohl die Namensschuldverschreibungen - wirtschaftlich betrachtet - haftungsmäßig ähnlich wie Eigenkapital behandelt wird, stehen dem Anleger nicht die Rechte zu, die üblicherweise Eigenkapitalgebern zustehen. Der Anleger hat etwa kein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen. Er hat auch keine besonderen Auskunftsrechte. Er hat kein Recht, an Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen.
4. Durch die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs kann es dazu kommen, dass der Anleger dauerhaft davon ausgeschlossen ist, seine Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin geltend zu machen.
5. Der Anleger kann vor allem auch dann von der Geltendmachung seiner Rangrücktrittsforderungen gegen die Emittentin ausgeschlossen sein, wenn zwar sein eigener Rückzahlungsanspruch (§ 4) und/oder sein eigener Anspruch auf Zahlung von Zinsen (§ 3) allein nicht zur Überschuldung (§ 19 InsO), drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO) der Emittentin führen würde, wohl aber die Gesamtheit der Rückzahlungs- und/oder Zinszahlungsansprüche mehrerer oder aller Anleger, denn die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit ordentlich kündigen (§ 5 Abs. 1) und die Zins- und Rückzahlungsansprüche aller Anleger werden zu gleicher Zeit fällig (§ 3 Abs. 5 und § 4 Abs. 3), so dass die Emittentin möglicherweise Zahlungspflichten in beachtlicher Höhe und zu gleichen Fälligkeitszeitpunkten zu erfüllen hat, insbesondere im Fall der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen.

## **§ 10 Anlegerregister, Inländische Bankverbindung, Gebühren**

1. Die Emittentin führt über die Anleger ein Register, in das jeweils insb. Name und Vorname bzw. Firma, Anschrift, E-Mail-Adresse, Bankverbindung, Steuernummer, Steueridentifikationsnummer, Angaben über die steuerliche Ansässigkeit des Anlegers, ggf. sein Kirchensteuerabzugsmerkmal, ggf. steuerliche Freibeträge sowie der Nominalbetrag der erworbenen Namensschuldverschreibungen eingetragen werden (das „Anlegerregister“). Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin alle Daten mitzuteilen, die die Emittentin für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen benötigt. Der Emittentin bleibt es vorbehalten, im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform als der Textform zuzustimmen, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist. Die Emittentin ist verpflichtet, die Eintragungen in das Anlegerregister jeweils unverzüglich vorzunehmen. Sie ist berechtigt, Dritte mit der Führung des Anlegerregisters ganz oder teilweise zu beauftragen.
2. Die Anleger sind verpflichtet, der Emittentin etwaige Änderungen ihrer im Anlegerregister geführten Daten (siehe auch Absatz 1) unverzüglich in Textform mitzuteilen. Kosten, die der Emittentin aufgrund von nicht aktualisierten Daten entstehen, hat der jeweilige Anleger zu tragen.
3. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die zum Zeitpunkt der jeweiligen Leistungserbringung (Zinszahlung oder Rückzahlung) im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.
4. Der Anleger ist verpflichtet, für Zwecke dieser Namensschuldverschreibungen ein auf Euro (EUR) lautendes Bankkonto zu führen. Etwaige Kosten im Hinblick auf ausländische Bankkonten, insb. Überweisungsgebühren oder Gebühren für den Umtausch in Fremdwährungen, sowie etwaige Wechselkursrisiken trägt der Anleger.
5. Für das Führen der Namensschuldverschreibungen im Anlegerregister allen für den Anleger grundsätzlich keine Gebühren an. Bei einer Übertragung der Namensschuldverschreibungen (§ 8) ist der Erwerber der Namensschuldverschreibungen zur Deckung von Abwicklungs- und Transaktionskosten verpflichtet, an die Emittentin eine

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

## **§ 11 Mitteilungen**

1. Alle die Namensschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anderes vorgeschrieben ist, in Textform (§ 126b BGB) nach Wahl der Emittentin durch Brief oder durch E-Mail an die in Anlegerregister (§ 10) hinterlegten Adressen. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Versand als wirksam zugegangen.
2. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen schriftlich erfolgen und per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden, es sei denn, die Emittentin stimmt im Einzelfall oder dauerhaft einer anderen Mitteilungsform zu, wobei sie nicht zur Gleichbehandlung aller Anleger verpflichtet ist.

## **§ 12 Aufstockung, weiteres Fremdkapital**

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit weitere Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben und sie mit diesen Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu höchstens EUR 25.000.000 (in Worten: Euro fünfundzwanzig Millionen) zusammenzufassen (Aufstockung). Ein Bezugsrecht der Anleger auf weitere Namensschuldverschreibungen besteht nicht. Ein solches Bezugsrecht ist nur gegeben, wenn die Gesellschafterversammlung der Emittentin dies beschließt.
2. Über vorstehenden Absatz 1 hinaus verpflichtet sich die Emittentin, kein weiteres Fremdkapital aufzunehmen, es sei denn es handelt sich um Darlehen von Banken oder Darlehen von unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftern und dieses weitere Fremdkapital dient der Bedienung von Ansprüchen der Anleger auf die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen (§ 4 Absatz 3).

## **§ 13 Offenlegung der Jahresabschlüsse, Stillschweigen**

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

## **§ 14 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand**

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

## **§ 15 Salvatorische Klausel, Datenschutz**

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

## **Anlage I - Investitionskriterien**

1. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten 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 in Österreich. Es kann sich dabei um Unternehmen der Unternehmensgruppe der Soravia Equity GmbH 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, insb. 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 EUR 1.000.000,
  - e. zu mindestens 90 % in Immobilien, für die der Emittentin eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (eine sogenannte „Financial Due Diligence“) vorliegt

## **10 Gesellschaftsvertrag der Emittentin**

Im Folgenden ist der Gesellschaftsvertrag der Emittentin ProReal Private 2 GmbH vom 27.08.2020 wiedergegeben.

### **§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr**

Die Firma der Gesellschaft lautet: ProReal Private 2 GmbH. Der Satzungssitz der Gesellschaft ist Hamburg. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **§ 2 Gegenstand des Unternehmens**

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

### **§ 3 Kapital und Gesellschafter**

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

### **§ 4 Verfügungen über Geschäftsanteile**

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

## **§ 5 Geschäftsführer und Vertretung**

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

## **§ 6 Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen erfolgen nur im Bundesanzeiger.

## **§ 7 Sonstiges**

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

## **§ 8 Gründungskosten**

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

Gezeichnet gemäß notariellem Gründungsprotokoll ProReal Private 2 GmbH [URNr. 02752/2020J vom 28.07.2020] in Hamburg durch Herrn Peter Steurer und Herrn Malte Thies, jeweils handelnd als Geschäftsführer für die One Group GmbH, Hamburg.



## 11 Verbraucherinformationen

### Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen

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

#### 11.1 Informationen zum Vertragspartner (Art. 246b § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 EGBGB)

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

##### 11.1.1 Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlage sowie Verantwortliche

Firma:	ProReal Private 2 GmbH
Sitz:	Hamburg
Handelsregister:	Amtsgericht Hamburg, HRB 164552
Geschäftsführer:	Peter Steurer, Malte Thies
Geschäftsadresse:	20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99
Telefon:	+49 (0) 40 69 666 69 0
Fax:	+49 (0) 40 69 666 69 99
E-Mail:	info@onegroup.ag

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

Für die Zulassung zuständige  
Aufsichtsbehörde:

Nach derzeitiger Rechtslage (zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investment Memorandums ist für die ProReal Private 2 GmbH keine Zulassung erforderlich. Die Gesellschaft unterliegt in Deutschland der Aufsicht durch das Gewerbeaufsichtsamt.

## **11.2 Name und Anschrift des Vermittlers**

Informationen zum Anlageberater/Anlagevermittler ergeben sich aus der Zeichnungserklärung.

### **11.2.1 Zustandekommen des Vertrages**

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungserklärung gibt der Anleger gegenüber der Emittentin ein Angebot auf den Erwerb von Namensschuldverschreibungen ab. Der Abschluss erfolgt auf Grundlage der im Abschnitt 9 (Seite 85 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen und auf Grundlage der Angaben in der Zeichnungserklärung. Der Erwerb wird wirksam, wenn die Emittentin das Angebot des Anlegers annimmt. Dem Anleger werden die Annahme des Angebots und der Abschluss des Erwerbs schriftlich bestätigt. Im Hinblick auf Details wird auf sämtliche Ausführungen in diesem Investment Memorandum sowie auf die Angaben in der Zeichnungserklärung verwiesen.

### **11.2.2 Wesentliche Leistungsmerkmale der Vermögensanlage**

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

### **11.2.3 Erwerbspreis**

Die Ausgabe der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nennbetrag. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 200.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig ohne Rest durch 10.000 teilbar sein. Die Anleger haben einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1,5 % auf den von ihnen jeweils gezeichneten Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen zu zahlen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben. Der Erwerbspreis ist der Nennbetrag der von den Anlegern jeweils gezeichneten Namensschuldverschreibungen.

#### **11.2.4 Weitere vom Anleger zu zahlende Kosten und Steuern sowie zusätzliche Kommunikationskosten**

Liefer- oder Versandkosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt. Eigene Kommunikationskosten hat der Anleger jedoch selbst zu tragen. Hat ein Anleger den Erwerb seiner Namensschuldverschreibungen fremdfinanziert, so können hierfür neben dem Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung (Zins und Tilgungen) weitere Kosten wie z.B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen. Die Höhe der vorstehenden Kosten hängt vom jeweiligen Einzelfall des Anlegers ab, von dessen Umständen die Emittentin keine Kenntnis hat, sodass diese Kosten nicht näher quantifiziert werden können. Bezüglich der steuerlichen Auswirkungen der Vermögensanlage wird auf das Kapitel 7 „Steuerliche Grundlagen“ (Seite 79 ff.) in diesem Investment Memorandum verwiesen.

#### **11.2.5 Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage**

Das vorliegende Angebot von nachrangigen Namensschuldverschreibungen ist mit Risiken behaftet. Insb. aufgrund des qualifizierten Nachrangs handelt es sich um eine Vermögensanlage, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist (siehe **Abschnitt 3**, „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der **Seite 30 ff.**). Das maximale Risiko besteht für den Anleger im Verlust des eingesetzten Kapitals unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus seinem Privatvermögen. Dies kann zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Die mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken werden in **Abschnitt 3**, „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Vermögensanlage“ auf der **Seite 30 ff.** beschrieben.

#### **11.2.6 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch. Die in diesem Investment Memorandum zur Verfügung gestellten Informationen, einschließlich etwaiger Investment Memorandum-Nachträge sind bis zur Mitteilung von Änderungen gültig, längstens jedoch für die Dauer des Angebotes der Emittentin. Die Zeichnungsfrist beginnt am 15.09.2020 und dauert bis zur vollständigen Platzierung der Namensschuldverschreibungen, plangemäß bis 30.06.2021 (die „Zeichnungsphase“). Die Emittentin kann die Zeichnungsfrist jederzeit ein- oder auch mehrmalig ohne weitere Voraussetzungen verlängern; die geplante Laufzeit der Namensschuldverschreibungen verändert sich hierdurch nicht. Die Emittentin kann im eigenen Ermessen die Zeichnungsfrist durch Bekanntgabe gemäß § 11 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 93) jederzeit und ohne weitere Voraussetzungen vorzeitig schließen und die Zeichnungsphase entsprechend verkürzen. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

#### **11.2.7 Zahlungsbedingungen, weitere Vertragsbedingungen**

Die Anleger haben die Zahlung ihres „Erwerbspreises“ (Nennbetrag der gezeichneten Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio jeweils binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin auf folgendes Konto der Emittentin zu leisten:

Kontoinhaber:	ProReal Private 2 GmbH
Institut:	Hamburg Commercial Bank
IBAN:	DE83 2105 0000 1001 4273 33
BIC:	HSHNDEHHXXX

Verwendungszweck:

Name/Vorname, Vertragsnummer, Stichwort „PRP2“

Maßgeblich für die fristgerechte Zahlung ist der Tag des Eingangs des Erwerbspreises zzgl. Agio auf dem vorbezeichneten Konto. Die Emittentin ist im Fall einer nicht vollständigen Zahlung des Erwerbspreises zzgl. Agio durch einen Anleger berechtigt, den gezeichneten Nominalbetrag des Anlegers nach einmaliger Zahlungserinnerung einseitig auf einen Nominalbetrag herabzusetzen, der dem tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio entspricht und ohne Rest durch 10.000 teilbar ist. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Nennbetrages entsprechend § 151 BGB.

### **11.2.8 Widerrufsrecht**

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

### **11.2.9 Mindestlaufzeit, Verlängerungsoption**

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist grundsätzlich fest auf den Ablauf des 31.12.2025 befristet. Sie beginnt jeweils individuell mit dem vollständigen Eingang des gesamten Erwerbspreises (Nennbetrag der Namensschuldverschreibungen; mindestens EUR 200.000) zzgl. Agio auf dem Konto der Emittentin, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Emittentin. Die Laufzeit endet mit Ablauf des 31.12.2025, ohne dass es jeweils einer Kündigung bedarf. Der Rückzahlungsbetrag entspricht jeweils dem Nennbetrag (100 %) der jeweils eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Namensschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechtigt, die feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ein- oder mehrmals um insgesamt maximal bis zu sechs Monate durch Mitteilung gemäß § 11 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 93) zu verlängern.

### **11.2.10 Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Die Anleger können die Namensschuldverschreibungen jeweils nicht vor dem Ende der Laufzeit (§ 4 Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87 f.) ordentlich kündigen. Die Emittentin ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats gegenüber den Anlegern und gegenüber allen Anlegern im gleichen Verhältnis nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen. Die Emittentin ist nicht zur Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Gekündigte Namensschuldverschreibungen sind binnen sechs Monaten nach dem Kündigungstermin in Höhe des entsprechenden Rückzahlungsbetrags (§ 4 der Schuldverschreibungsbedingungen, Seite 87 f.), bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurückzuzahlen, ohne dass der jeweilige Rückzahlungsbetrag zwischen dem Kündigungstermin und dem Rückzahlungstag selbst verzinst wird. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag frei zu wählen und die Auswahl der Kündigung frei vorzunehmen. Die Emittentin ist dabei insb. auch berechtigt, die Namensschuldverschreibungen aller Anleger anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

Das Recht der Anleger und der Emittentin zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. In § 5 Absatz 4 und 5 der Schuldverschreibungsbedingungen (Seite 88)

ist ferner festgelegt, was insbesondere als wichtiger Grund für den Anleger einerseits und für die Emittentin andererseits anzusehen ist. Es wird auf die im Abschnitt 9 (Seite 85 ff.) wiedergegebenen Schuldverschreibungsbedingungen verwiesen.

### **11.2.11 Rechtsordnung, Gerichtsstand, Verhandlungs- und Vertragssprache**

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

### **11.2.12 Außergerichtliche Streitigkeiten / Streitschlichtung**

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

Deutsche Bundesbank - Schlichtungsstelle –  
Postfach 10 06 02 | 60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 9566 3232 | Telefax: +49 (0) 69 709090 9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

### **11.2.13 Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**

Ein Garantiefonds und/oder eine andere Entschädigungsregelung besteht nicht.





ProReal Private 2 GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg

Telefon 040 69 666 69 0  
E-Mail [info@onegroup.ag](mailto:info@onegroup.ag)  
[www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: <https://www.hanstrust.de/investments/immobilien/one-group-proreal-private-2/>