

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**ProReal Deutschland 7.** Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung gemäß des **Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG)** durch eine GmbH, die entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierungen von Immobilien plant. Dabei strebt die **ProReal Deutschland 7 GmbH** den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilien an. Das Gesamtvolumen der Namensschuldverschreibungen ist mit bis zu 50 Mio. € geplant; eine Aufstockung des Emissionsvolumens auf bis zu 125 Mio. € behält sich der Emittent vor. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 € jeweils zzgl. eines Agios in Höhe von 3,5 %.



Emittent, Anbieter und Prospektverantwortlicher: **ProReal Deutschland 7 GmbH** (Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg). Konzeptionär und Geschäftsbesorger: **One Group GmbH** (gleiche Anschrift). Vertriebsbeauftragter: **One Consulting GmbH** (gleiche Anschrift). Anlegerverwaltung: **HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH** (Bei dem Neuen Krahn 2, 20457 Hamburg). Mittelverwendungskontrolleur: **nbs partners audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Valentinskamp 70, 20355 Hamburg).

**Unsere Meinung:** ● Die Emittentin wurde neu gegründet als eine 100%ige Tochter der One Group GmbH, die ihrerseits zur Münchener **ISARIA Wohnbau AG** gehört. Die One Group emittiert seit 2011 diese Angebotsreihe und die ersten drei Vorgängerfonds mit einem Emissionsvolumen von insgesamt über 110 Mio. € – **ProReal Deutschland 1, ProReal Deutschland 2** sowie der **ProReal Deutschland 3** (vgl. 'k-mi' 05 u. 14/18) – wurden bereits nach prospektkonformem Verlauf wieder an die Anleger zurückgezahlt. Die Nachfolgeprodukte in der ProReal-Reihe verlaufen laut der Geschäftsbesorgerin bislang ebenfalls prospektkonform, was durch die bereits zum 30.04.2018 erschienene Leistungsbilanz bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 auch extern testiert wurde. Trotz der noch relativ kurzen Emissionshistorie hat die Gruppe damit ihre Leistungsfähigkeit untermauert ● Die Vorgängerangebote **ProReal Deutschland 5** bzw. **ProReal Deutschland 6** wurden mit Emissionsvolumina von jeweils über 50 Mio. € in etwa auf Höhe des geplanten Emissionsvolumens geschlossen. Zudem sind die Investitionsvolumina

flexibel, so dass der grundsätzlichen Realisierung des Angebotes nichts im Wege stehen dürfte ● Ein Merkmal der ProReal-Reihe ist die vergleichsweise kurze Laufzeit und rasche Rückzahlung der Anlagebeträge. Dies gilt auch bei diesem Angebot: So ist der ++ Platzierungszeitraum bis 31.12.2019, jedoch bis höchstens 12 Monate nach der Billigung durch die BaFin zum Anfang Februar 2019 geplant und die ++ gesamte Laufzeit ist bis zum 31.12.2022 vorgesehen. Diese kann um maximal bis zu zwei Jahre verlängert werden. Bei entsprechender Liquidität ist die Rückzahlung an die Anleger unmittelbar nach Laufzeitende vorgesehen und soll spätestens sechs Monate nach Laufzeitende erfolgt sein. Die erfolgten Rückzahlungen der Vorgängerfonds untermauern, dass die One Group diesen durchaus ambitionierten Zeitplan einhalten konnte ● Das gemäß Vermögensanlagegesetz konzipierte Angebot weist konzeptionell aus Anlegersicht einige sinnvolle Ergänzungen auf, wie z. B. einen externen Mittelverwendungskontrolleur, der u. a. die Einhaltung der Investitionskriterien bei der Erstinvestition überwacht ● Zum

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch keine konkreten Anlageobjekte fest, so dass es sich bei dem Angebot um einen Blindpool handelt. Da die Finanzierungen insbesondere an das Mutter- bzw. an Schwester- und Tochterunternehmen vergeben werden können, sind Interessenkonflikte möglich. Diese werden neben der Einbindung des Mittelverwendungskontrolleurs durch die sinnvollerweise als Anlage zu den Bedingungen für die nachrangige Namensschuldverschreibung verankerten Investitionskriterien reduziert, wie z. B. dass die Investitionen ++ in Immobilienprojekte und dort überwiegend im Bereich der Wohnimmobilien (inkl. Serviced-Apartements bzw. Boardinghäuser) erfolgen ++ sich insbesondere auf Neubau- und Revitalisierungsvorhaben verteilen ++ in der Regel in die sieben definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart fließen sowie ++ für alle Immobilienprojekte vor der Investition eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (Due Diligence) vorliegen muss ● Grundsätzlich halten wir die Investitionsstrategie, durch die Beteiligung und Finanzierung von Projektentwicklungen mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien in ausgewählten Metropolregionen ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen, auch mittelfristig für sinnvoll. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt dort das Angebot, und diese Angebotslücke wird nach Vorhersage von Experten auch in den nächsten Jahren noch bestehen bleiben, so dass mit einem guten Abverkauf der Objekte und einem anhaltend hohen Preisniveau gerechnet werden kann ● Entwickler der (bisher noch nicht ausgewählten) Projekte dürfte – auch wenn der Unternehmensverbund keine Ausschließlichkeit darstellt – im wesentlichen die 1994 gegründete Konzernmutter ISARIA Wohnbau AG werden. Diese hat mittlerweile über 2.900 Wohneinheiten realisiert und verfügt über jahrzehntelange Erfahrung und einen erfolgreichen Track-record mit einem Verkaufsvolumen von über 1 Mrd. €. Im Sommer 2016 ist als Hauptaktionär ein mit Lone Star verbundenes Unternehmen bei der ISARIA eingestiegen und in Folge wurde das Eigenkapital auf 84,0 Mio. € erhöht. Mit einem angestrebten Konzernumsatz von 300 bis 500 Mio. € auf Fünfjahressicht hat die ISARIA ambitionierte Wachstumsziele. Derzeit verfügt sie über eine Investmentpipeline in München, Hamburg, Stuttgart, Berlin, Frankfurt und Augsburg von rd. 2,7 Mrd. €, so dass ausreichendes Investitionsvolumen auch für den ProReal Deutschland 7 vorhanden ist. Wir gehen daher davon aus, dass die Anlegergelder rasch in Projekte investiert werden können. Zudem können interessierte Anleger und Vertriebspartner sich anhand des Projektportfolios auf der Homepage der ISARIA einen Überblick über ver-

gleichbare und/oder potentielle Investitionsobjekte verschaffen ● Die Kostenquote konnte gegenüber dem Vorgängerfonds nochmals leicht verbessert werden. Da auf Ebene der Gesellschaft des ProReal Deutschland 7 für die Investitionen keine weitere Aufnahme von Fremdkapital geplant ist, sind die Investitionsquoten in die Immobilienprojekte mit 93,46 % des prognostizierten Anlegerkapitals (exkl. Agio) bzw. 90,26 % (inkl. Agio und Stammkapital) vergleichsweise hoch ● Es wird keine feste, sondern drei verschiedene Arten variabler Verzinsung spiegelbildlich zum Investitionsverlauf gewährt: ++ Bis zum 31.12.2019 eine vom Beitrittszeitpunkt abhängige anteilige Frühzeichnerverzinsung von bis zu max. 4 % p. a. ++ Ab dem 01.01.2020 bis zum Ende der Laufzeit eine jährliche variable Verzinsung von höchstens 6 % p. a. des Nominalbetrages auf der Basis der Gewinne des Emittenten vor Steuern, vor der jährlichen Verzinsung selbst sowie abzüglich eines Viertels der Initialkosten gemäß Investitions- und Finanzierungsplan ++ Nach Laufzeitende eine einmalige endfällige variable Verzinsung von 50 % auf Basis des kumulierten Gesamterfolgs des Emittenten. Die Höhe der Zinsen sind letztlich vom Ergebnis des handelsrechtlichen Gewinns des Emittenten abhängig, so dass die Anleger (wie bei hier gecheckten Angeboten üblich) mittelbar unternehmerisch eingebunden sind. Die Zinszahlungen sollen spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres geleistet werden. Durch drei zusätzliche jährlich freiwillige Abschlagszahlungen sind quartalsweise Ausschüttungen an die Anleger geplant. Die Rückzahlung erfolgt unter Berücksichtigung von evtl. Laufzeitverlängerungen und entsprechender Liquidität unmittelbar nach Laufzeitende spätestens jedoch sechs Monate danach ● Prognosegemäß wird von einem Gesamtrückfluss vor Steuern von 122 % des Nennbetrags bei einer geplanten Laufzeit bis 2022 ausgegangen. Bei geringerem Gewinn ist der Gesamtmitelrückfluss entsprechend niedriger. Bei einem höheren Gewinn partizipieren die Anleger über die endfällige Einmalzahlung zu 50 %, so dass auch die Chance auf einen entsprechend höheren Gesamtmitelrückfluss besteht. Aber auch bei prognosegemäßem Verlauf bestehen für diesen Kurzläufer mit der attraktiven variablen Verzinsung entsprechende Anreize für eine Beteiligung.

**'k-mi'-Fazit:** Anlageinteressenten haben die Chance, eine überdurchschnittliche gewinnabhängige Verzinsung durch die Partizipation an der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in deutschen Metropolregionen zu erzielen. Das in einem attraktiven Marktsegment platzierte unternehmerisch geprägte Angebot ist zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)