

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

## ProReal-Fonds – ONE GROUP schafft Sprung in der Leistungsbilanz

Junge Emissionshäuser haben es in den ersten Jahren schwer, ihr Können mit harten Fakten zu untermauern. Oft dauert es mehr als ein Jahrzehnt, bis die ersten Fonds wieder komplett an die Anleger zurückgezahlt wurden und so die Leistungsfähigkeit des Anbieters und der Erfolg des Geschäftsmodells dokumentiert werden kann. Deutlich schneller schafft dies die ONE GROUP, die mit der Auflösung des rund 75 Mio. € Eigenkapital schweren ProReal Deutschland Fonds 3 (vgl. 'k-mi' PC 28/13) einen weiteren Meilenstein in ihrer Leistungsbilanz markiert. Nach Fälligkeit zum 31.03.2018 können sich die Anleger nicht nur über die attraktiven Ausschüttungen von 7,5 % p. a. in den zurückliegenden Jahren, sondern im April auch über die plangemäße Rückzahlung von 106,875 % freuen. Ein am 01.04.2014 beigetretener Musteranleger kommt auf einen Gesamtrückfluss von 136,36 % und das in nur vier Jahren in diesen ansonsten sehr zinsarmen Zeiten.



„Seit der Emission des ersten ProReal Deutschland Fonds im Jahre 2011 ist dies mittlerweile die dritte Fondsauflösung – allesamt zu 100 % mit den prognostizierten Ergebnissen. Und auch die Folgeprodukte entwickeln sich alle prospektkonform“, erläutert Malte Thies, GF ONE GROUP GmbH. Schaut man sich die Emissionsvolumina der Fonds an, wird schnell klar, warum dieser dritte Fonds mit seinem platzierten Eigenkapital von 75 Mio. € für die Leistungsbilanz (s. Kasten) so wichtig ist. Damit durchbricht das Emissionshaus nicht nur die 100-Mio.-€-Schwelle deutlich, sondern untermauert auch die enge Zusammenarbeit mit der ISARIA Wohnbau AG, die die ONE GROUP 2013 übernommen hat, erfolgreich. Ein Vorgang, der von der Branche mit Argusaugen beobachtet wurde. Denn erstens ist gerade bei der Projektentwicklung das Know-how des Assetmanagers, der letztlich das Geld der Anleger investiert und die Immobilien entwickelt, von ausschlaggebender Bedeutung. Und zweitens ist die 1994 noch unter anderem Namen gegründete ISARIA zwar langjährig am Markt aktiv, hat aber eine durchaus bewegte Vergangenheit. Doch viel hat sich seit dem Zusammengehen der ONE GROUP unter dem Dach der ISARIA getan.

### ProReal Deutschland-Reihe

Fonds	Emissionsvolumen	Status	Ergebnisse
ProReal Deutschland Fonds 1	10,0 Mio. €	abgeschlossen	100 % prospektkonform
ProReal Deutschland Fonds 2	25,5 Mio. €	abgeschlossen	100 % prospektkonform
ProReal Deutschland Fonds 3	75,0 Mio. €	Rückzahlung 30.03.18	100 % prospektkonform
ProReal Deutschland Fonds 4	72,2 Mio. €	Investitionsphase	prospektkonform
ProReal Deutschland 5	aktuell 37 Mio. €	in Platzierung	
ProReal Deutschland 6		in Vorbereitung	

Zunächst ist bei der ISARIA im Sommer 2016 ein mit Lone Star verbundenes Unternehmen eingestiegen. Der Finanzinvestor vermeldete nach dem Delisting der ISARIA-Aktie bei der Frankfurter Börse zum 30.08.2016 am 16.09.2016 eine Übernahme von 92,39 % der ISARIA-Aktien. In diesem Zusammenhang wurde auch das Eigenkapital massiv aufgestockt, so dass die ISARIA zum 31.12.2016 ein Eigenkapital von 81 Mio. € sowie 59 Mio. € stille Reserven in den Projekten aufweisen konnte. Bislang im Münchener Raum eine Größe mit in zwei Jahrzehnten rd. 3.000 entwickelten Wohnungen und einem Track-Record von ca. 1. Mrd. € geht die ISARIA mit dem neuen Hauptaktionär und der deutlich höheren Eigenkapitalisierung klar auf Wachstumskurs. Neben einer Niederlassung und Projekten in Hamburg folgen weitere Projekte in Stuttgart, so dass die aktuelle Projektpipeline in München, Hamburg und Stuttgart ein Umsatzvolumen von 2,2 Mrd. € ausweist. Mit Berlin, Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf werden weitere A-Städte ins Visier genommen. *„Dabei bleibt ISARIA ihrem Geschäftsmodell treu:*



„Dabei bleibt ISARIA ihrem Geschäftsmodell treu:“

#### Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. 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. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt



Wir entwickeln nur Wohnungsbau, ab 100 Einheiten und mit den Geschäftsbereichen Neubau und Revitalisierung inklusive der Serviced-Apartments unter der Produktlinie APP.ARTMENTS. Zur Fortschreibung unseres Wachstumspfades nutzen wir mit den Fonds der ONE GROUP dafür unsere konzernerneigene Finanzierungsplattform“, unterstreicht **Michael Haupt**, CEO ISARIA Wohnbau AG, die langfristige Interessenidentität der Fondanleger und der ISARIA. Die Gelder der ProReal Deutschland-Serie stellen für die ISARIA und Lone Star als Hauptaktionär bei den initiierten Projektentwicklungen weiterhin einen wichtigen Finanzierungsbaustein dar, wie **Bernhard Bucher**, Director Finance bei der ISARIA, ausführt: *„Als weltweit agierender strategischer Finanzinvestor sucht Lone Star höhere Renditen. Durch den Mix mit den ProReal Deutschland-Geldern stärken wir die Finanzierungsstruktur, erreichen in den Projekten eine höhere Sicherheit und bieten parallel Privatinvestoren eine interessante Anlagealternative.“*

Dabei sind die gut kapitalisierte ISARIA und deren noch besser kapitalisierte Mutter sicher ein wesentlicher Beruhigungsfaktor für die Anleger. Weitere Absicherungselemente werden in Form von Investitionskriterien in den jeweiligen Anlagevehikeln festgeschrieben. Beim **ProReal Deutschland 5** (Eckdaten nachfolgender Kasten) sind diese bspw. ++ der Schwerpunkt der Investition in Wohnimmobilien (inkl. Serviced-Apartments bzw. Boardinghäuser) ++ in den klar definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie ++ einer Risikostreuung durch die Investition in mindestens drei Immobilienprojekte. Doch grau ist alle Theorie, machen wir den Realitätscheck beim ursprünglich als Blind Pool (vgl. 'k-mi' PC 44/17) gestarteten ProReal Deutschland 5, dessen Platzierungsfrist maximal bis zum 01.05.2018 läuft: ++ Mit einem aktuellen Platzierungsstand von 37 Mio. € Emissionskapital hat der ProReal Deutschland 5 das ursprünglich geplante Volumen von 35 Mio. € bereits überschritten, so dass das grundsätzliche Realisierungsrisiko entfällt ++ Der ProReal Deutschland 5 ist mittelbar bereits in vier Projekte (u. a. in den Projekten mynido in München-Karlsfeld, DIAMALTPARK in München-Allach und Kapstadt- ring in Hamburg-Winterhude) investiert. Damit ist die angestrebte Risikostreuung des ProReal Deutschland 5 bereits in der Platzierungsphase mehr als erfüllt. Da die ISARIA Wohnbau über eine gut gefüllte Produktpipeline verfügt, werden hier bestimmt weitere Projekte folgen. Sicher laufen die Vorbereitungen zur Fortsetzung der Kurzläufer-Serie mit dem ProReal Deutschland 6 schon – auch um dem Vertrieb einen möglichst nahtlosen Übergang zu bieten –, doch die Zeichnung an dem bereits in der Platzierung fortgeschrittenen ProReal Deutschland 5 bietet auch ihre Reize. „Eine kürzere Restlaufzeit und eine höhere Sicherheit aufgrund bereits erfolgter Investitionen sind nur zwei davon“, erläutert Thies.

ProReal Deutschland 5	
<b>Emittentin:</b>	ProReal Deutschland 5 GmbH (Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg)
<b>Konzeptionär:</b>	ONE GROUP GmbH (gleiche Anschrift)
<b>Eigenkapital:</b>	geplant 35 Mio. € / max. 75 Mio. €
<b>Mindestbeteiligung:</b>	10.000 € zzgl. 3,5 % Agio
<b>Laufzeitende:</b>	geplant 31.12.2020
<b>Verzinsung:</b>	geplant 6 % p. a.

**'k-mi'-Fazit:** Mit der Auflösung des ProReal Deutschland Fonds 3 wickelt die ONE GROUP ihren dritten Fonds in Folge zu 100 % mit den prognostizierten Ergebnissen ab – punktgenauer geht es nicht. Da dies bei der Anbieterin mit 75 Mio. € ein erstes echtes Fondsschwergewicht ist, darf man getrost von einem Meilenstein in der Leistungsbilanzgeschichte der vergleichsweise noch jungen Anbieterin sprechen. Sie hat damit auch bewiesen, dass sie die vielen Veränderungen innerhalb des Konzernverbundes mit der neu und deutlich stärker aufgestellten ISARIA auch und gerade für ihre Anleger gut gemeistert hat. Das schafft Vertrauen bei Anlegern und Vermittlern!

Auszug aus 'k-mi' 05/18 vom 02.02.2018

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuerTIP GmbH intern  
EXZELSVIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanzTIP  
versicherungstIP  
investment intern  
inside track (USA)