

## ●● 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 6.** 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 6 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 100 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 6 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 mittlerweile 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 jüngst der **ProReal Deutschland 3** (vgl. 'k-mi' 05 u. 14/18) – wurden bereits nach prospektkonformen Verlauf wieder an die Anleger zurückgezahlt. Die noch in der Investitionsphase befindlichen Angebote, der **ProReal Deutschland 4** und **ProReal Deutschland 5**, verlaufen laut der Geschäftsbesorgerin bislang ebenfalls prospektkonform, wobei der ProReal Deutschland 5 jüngst mit einem über dem ursprünglichen Plan liegenden Emissionsvolumen von rd. 50 Mio. € geschlossen wurde. Trotz der noch relativ kurzen Emissionshistorie hat die Gruppe damit ihre Leistungsfähigkeit untermauert ● 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 31.12.2018, jedoch bis höchstens 12 Monate nach Vertriebsstart geplant und die ++ gesamte Laufzeit ist bis zum 31.12.2021 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 ● Nach einem kurzen Ausflug ins **KAGB** unterwirft sich der ProReal Deutschland 6 wie bereits auch der ProReal Deutschland 5 dem **VermAnlG**. Gegenüber dem Vorgängerangebot wurden auch konzeptionell einige sinnvolle Verbesserungen eingearbeitet, wie z. B. ein externer Mittelverwendungskontrolleur, der u. a. die Einhaltung der Investitionskriterien bei der Erstinvestition überwacht ● Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ste-

Ihr direkter Draht ...



**02 11 / 66 98 - 164**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

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 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. [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. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

hen 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 (bislang 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. Dabei kann sie auf eine durchaus bewegte Vergangenheit zurückblicken. Im Sommer 2016 ist als Hauptaktionär ein mit Lone Star verbundenes Unternehmen eingestiegen und in Folge sind der ISARIA Mittel zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis in Höhe von rd. 52 Mio. € zugeflossen. Der aktuelle Geschäftsbericht weist zum 31.12.2017 ein Eigenkapital von 84,0 Mio. € aus und für 2017 ein Konzerngewinn nach Steuern von 2,6 Mio. €, nachdem in 2016 noch ein Verlust von 2,2 Mio. € zu Buche stand, so dass das Unternehmen auf eine positive Entwicklung zurückschauen kann. 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 und Stuttgart von rd. 2 Mrd. €, so dass ausreichendes Investitionsvolu-

men auch für den Pro Real Deutschland 6 vorhanden ist, so dass wir davon ausgehen, dass die Anlegergelder rasch in Projekte investiert werden können ● Die Kostenquote konnte gegenüber dem ProReal Deutschland 5 signifikant verringert werden. Da auf Ebene der Gesellschaft des ProReal Deutschland 6 für die Investitionen keine weitere Aufnahme von Fremdkapital geplant ist, sind die Investitionsquoten in die Immobilienprojekte mit 92,1 % des prognostizierten Anlegerkapitals (exkl. Agio) bzw. 88,94 % (inkl. Agio und Stammkapital) vertretbar ● Es wird keine feste, sondern drei verschiedene Arten variabler Verzinsung spiegelbildlich zum Investitionsverlauf gewährt: ++ Bis zum 31.12.2018 eine vom Beitrittszeitpunkt abhängige anteilige Frühzeichnerverzinsung von max. 3 % p. a. ++ Ab dem 01.01.2019 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 Fünftels 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, wobei frühere Abschlagszahlungen im Juli des laufenden und im Januar des Folgejahres geplant sind. 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 120,25 % des Nennbetrags bei einer geplanten Laufzeit bis 2021 ausgegangen. Bei geringerem Gewinn ist der Gesamtmittelrückfluss entsprechend niedriger. Bei einem höheren Gewinn partizipieren die Anleger über die endfällige Einmalzahlung zu 50 %, so dass auch die Chance auf einen entsprechend höheren Gesamtmittelrückfluss 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  
investmentstip  
inside track (USA)