

●● 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 8. Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung gemäß des **Vermögensanlagegesetzes (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 8 GmbH** den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Investitionen in Immobilien an. Das Gesamtvolumen der Namensschuldverschreibungen ist mit bis zu 50 Mio. € geplant; eine Aufstockung auf bis zu 100 Mio. € behält sich der Emittent vor. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 € jeweils zzgl. eines Agios von 3,5 %.



Emittent, Anbieter und Prospektverantwortlicher: **ProReal Deutschland 8 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 und Verwahrstellenfunktion: **CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Hermannstr. 46, 20095 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Die Emittent wurde neu gegründet als eine 100%ige Tochter der One Group GmbH, die ihrerseits zur Münchener **ISARIA Wohnbau AG** gehört. Die One Group emittiert diese Angebotsreihe seit 2011, hat mittlerweile ca. 400 Mio. € Kapital von rd. 9.000 Anlegern eingeworben und verfügt somit über das unabdingbar notwendige Know-how ● Die ersten vier Fonds der **ProReal Deutschland**-Reihe mit einem Emissionsvolumen von insgesamt ca. 185 Mio. € wurden nach prospektkonformem Verlauf bereits wieder an die Anleger zurückgezahlt. Die Nachfolgeprodukte verlaufen laut der Geschäftsbesorgerin bislang ebenfalls prospektkonform, was im Rahmen der frühzeitig zum 30.04.2019 veröffentlichten Leistungsbilanz (vgl. 'k-mi' 23/19) bis zum Ende des Geschäftsjahres 2018 auch extern bescheinigt wurde. Trotz der relativ kurzen Emissionshistorie hat die Gruppe somit ihre Leistungsfähigkeit belegt ● Mit ihren ProReal-Produkten hat die One Group in 2019 bereits über 140 Mio. € eingeworben. Dabei wurde der seit Februar 2019 im Vertrieb befindliche **ProReal Deutschland 7** jüngerst mit einem Emissionsvolumen

von rd. 105 Mio. € geschlossen. Da die Investitionsvolumina des Angebots zudem flexibel sind, dürfte der grundsätzlichen Realisierung des Angebotes nichts im Wege stehen ● Ein besonderes 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 30.06.2020, jedoch bis höchstens 12 Monate nach der Billigung durch die **BaFin** zum November 2019 geplant und die ++ gesamte Laufzeit ist bis zum 30.06.2023 vorgesehen. Diese kann um maximal bis zu 18 Monaten 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 mit mittlerweile erheblichen Volumina untermauern, dass die One Group diesen durchaus ambitionierten Zeitplan in der Vergangenheit einhalten konnte ● Das gemäß Vermögensanlagegesetz konzipierte Angebot weist aus Anlegersicht einige sinnvolle Besserstellungen auf, wie z. B. einen externen

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: 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. 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. ISSN 0173-3516

Mittelverwendungskontrolleur. Mit der CORDES TREUHAND wurde bei dieser Vermögensanlage von der One Group erstmals eine BaFin-lizenzierte Verwahrstelle damit beauftragt, die hier umfangreiche Kontrollrechte und -pflichten für eine "verwahrstellen-ähnliche Tätigkeit" wahrnimmt. Damit übererfüllt das Angebot die Anforderungen für Vermögensanlagen, teils sogar die des KAGB, beim Anlegerschutz und trifft jetzt schon eine gewisse Vorsorge, sollte es hier zu einer Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen kommen ● Zum 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 fließen zu ++ mindestens 90 % in Neubau- und Revitalisierungsvorhaben ++ mindestens 60 % in wohnwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Quartiersentwicklung) ++ mindestens 90 % in die sieben definierten Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in deutsche Großstädte ab 100.000 Einwohner ++ mindestens 80 % in Immobilien mit Verkehrswerten ab 1 Mio. € ++ mindestens 90 % in Immobilien für die eine Wirtschaftlichkeitsprüfung (Financial Due Diligence) vorliegen muss ● Grundsätzlich halten wir die Investitionsstrategie, durch die Beteiligung und Finanzierung von Projektentwicklungen mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien in Metropolregionen und ausgewählten Großstädten ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen, auch mittelfristig für sinnvoll. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt dort weiterhin 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 (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 3.000 Wohneinheiten realisiert und verfügt über jahrzehntelange Erfahrung. Im Sommer 2016 ist als Hauptaktionär ein mit Lone Star verbundenes Unternehmen bei der ISARIA eingestiegen und in Folge wurde das Eigenkapital auf mittlerweile 131 Mio. € (Stand 31.12.2018) erhöht. Derzeit verfügt sie über eine Investmentpipeline mit Objekten u. a. in Mün-

chen, Hamburg, Stuttgart und Frankfurt von insgesamt rd. 2,9 Mrd. €. Ein externes Gutachten weist per 30.06.2019 stille Reserven von rd. 230 Mio. € aus. Wir gehen davon aus, dass die Anlegergelder auch beim ProReal Deutschland 8 rasch in Projekte investiert werden. Interessierte Anleger und Vertriebspartner können sich anhand des aktuellen Projektportfolios auf der Homepage der ISARIA einen Überblick über (potentielle) Investitionsobjekte verschaffen ● Wie beim Vorgängerangebot sind die Kosten niedrig und die Investitionsquote mit 94,49 % des Anlegerkapitals bzw. 91,25 % (inkl. Agio) vergleichsweise hoch ● Es wird keine feste, sondern drei verschiedene Arten variabler Verzinsung spiegelbildlich zum Investitionsverlauf gewährt: ++ Bis zum 30.06.2020 eine vom Beitrittszeitpunkt abhängige anteilige Frühzechnerverzinsung von bis zu max. 4 % p. a. ++ Ab dem 01.07.2020 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 Teils der Initialkosten ++ Nach Laufzeitende eine einmalige endfällige variable Verzinsung von 50 % auf Basis des kumulierten Gesamterfolgs des Emittenten. Die Höhe der Zinsen sind vom Ergebnis des handelsrechtlichen Gewinns des Emittenten abhängig, so dass die Anleger 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 evtl. Laufzeitverlängerungen und entsprechender Liquidität unmittelbar nach Laufzeitende spätestens jedoch nach sechs Monaten ● Prognosegemäß wird von einem Gesamtrückfluss vor Steuern von über 120 % des Nennbetrags bei einer geplanten Laufzeit bis Juni 2023 ausgegangen. Bei geringerem Gewinn ist der Gesamtmittelrückfluss niedriger. Bei einem höheren Gewinn partizipieren die Anleger über die endfällige Einmalzahlung zu 50 %, so dass auch die Chance auf einen 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 insbesondere in deutschen Metropolregionen zu erzielen. Das in einem attraktiven Marktsegment platzierte, unternehmerisch geprägte Angebot verfügt zudem über einige zusätzliche Sicherheitskomponenten und ist daher 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)