

ProReal Deutschland 5



Quelle: pesch partner architekten stadplaner

Wohnraum schaffen in deutschen Metropolen

Eine Veröffentlichung der ProReal Deutschland 5 GmbH



Das Marktumfeld

In Städten wie München oder Hamburg bleibt Wohnraum Mangelware. Die Nachfrage ist hoch, das Angebot zu gering. Infolgedessen steigen die Preise. Das aktuelle Markt- und Preisumfeld bietet Anlegern profitable Investitionsmöglichkeiten.



Der Investitionsansatz

Kurze Laufzeiten und klar definierte Investitionskriterien sind die wesentlichen Merkmale der ProReal Deutschland-Serie. Im Fokus stehen attraktive Wohnungsbau- und Revitalisierungsvorhaben in begehrten deutschen Ballungsräumen.



Das Investitionsangebot

Mit der ProReal Deutschland 5 Namensschuldverschreibung können Anleger vom derzeitigen Markt- und Preisumfeld profitieren. Attraktive Projekte und eine angemessene Diversifikation bieten ein ausgewogenes Chance-Risiko-Verhältnis.

Verkaufen statt Kaufen

Immobilien stehen für Stabilität und Werterhalt – insbesondere Wohnimmobilien. Und der Bedarf an Wohnraum wird in den nächsten Jahren weiter steigen. Dabei trifft die große Nachfrage vor allem in den deutschen Metropolregionen auf ein viel zu knappes Angebot. Die Folge: Der Preis für Wohnraum erreicht immer wieder neue Höchststände.

Mit der ProReal Deutschland 5 Namensschuldverschreibung (kurz: „der ProReal Deutschland 5“) können Anleger von dieser Marktsituation profitieren: Anstatt eine Bestandsimmobilie teuer zu kaufen, profitieren sie von der Schaffung von neuem Wohnraum in einem attraktiven Markt- und Preisumfeld.

Beim ProReal Deutschland 5 handelt es sich um eine nachrangige Namensschuldverschreibung nach dem Vermögensanlagegesetz. Die Emittentin – die ProReal Deutschland 5 GmbH – investiert dabei grundsätzlich nur in wirtschaftsstarken deutschen Metropolregionen wie München oder Hamburg. Schwerpunkt ist das Wohnimmobiliensegment. Finanziert werden sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie in wirtschaftlich attraktiven Großstädten ab 100.000 Einwohnern.

Die ProReal Deutschland-Serie zeichnet sich unter anderem durch eine geplante kurze Laufzeit und die Chance auf attraktive, regelmäßige Auszahlungen aus. Bis heute haben sich bereits über 7.000 Investoren mit mehr als 180 Millionen Euro an den ProReal-Anlageprodukten beteiligt. ■

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ▶ Mindestbeteiligung: EUR 10.000 (zzgl. 3,5 % Agio)
- ▶ geplante Laufzeit: 3 Jahre *
- ▶ geplante Verzinsung:
 - 3,0 % p. a. bis 31.12.2017 (Frühzeichnerverzinsung)
 - 6,0 % p. a. ab 01.01.2018 (laufende Verzinsung)
- ▶ geplante Rückzahlung: 100 % per 31.12.2020* (zzgl. mögl. Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg (endfällige Verzinsung))
- ▶ Diversifikation über mehrere Wohnungsbauvorhaben geplant **
- ▶ keine Aufnahme von weiterem Fremdkapital zulässig

Warnhinweis:

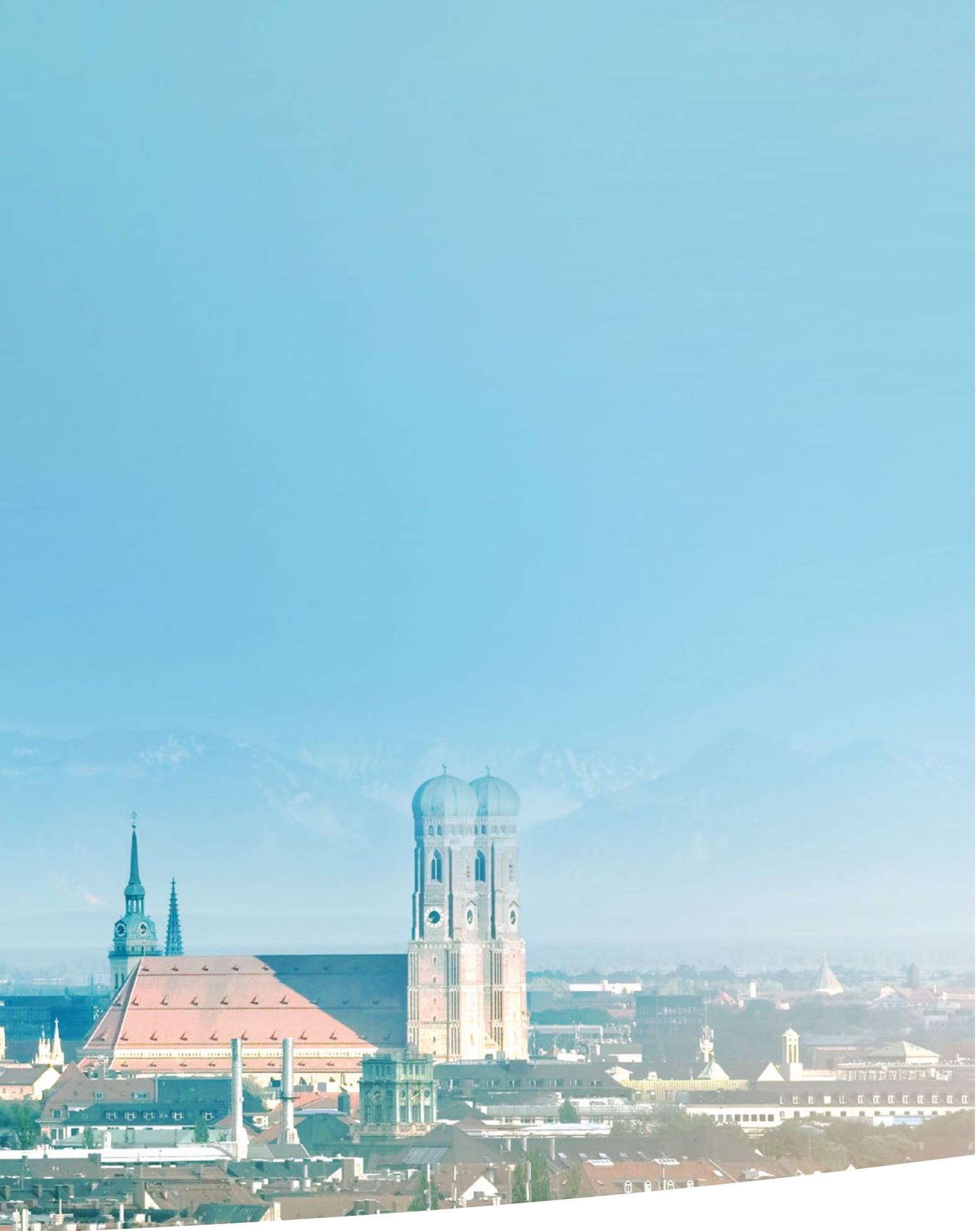
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

* Rückzahlung bis spätestens zum 30.06.2021, zzgl. Verlängerungsoption ein- oder mehrmals um maximal zwei Jahre.

** Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Immobilienprojekte der ProReal Deutschland 5 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Das Marktumfeld





Die Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Großstädten ist groß und übersteigt das Angebot bei Weitem. Optimale Bedingungen für die Entwicklung und den Bau von Wohnimmobilien.

Wohnraum: Nachfrage übersteigt Angebot

In Städten wie München oder Hamburg bleibt Wohnraum Mangelware. Die Nachfrage wächst, das Angebot kommt nicht hinterher. Infolgedessen steigen die Preise. Anleger können davon profitieren, indem sie sich durch die Bereitstellung von Kapital an der Schaffung von Wohnraum beteiligen.

Erstmals in der Menschheitsgeschichte lebt über die Hälfte der Weltbevölkerung in urbanen Siedlungsstrukturen. Dabei ist die Urbanisierung, also die Ausbreitung städtischer Lebensformen, längst kein alleiniges Phänomen der Schwellen- und Entwicklungsländer mehr. Im Gegenteil: Auch in Deutschland zieht es immer mehr Menschen in die Stadt und das direkte städtische Umland. Es sind Faktoren wie ein größeres Arbeitsplatzangebot, ein höheres Einkommen und eine bessere Infrastruktur, die Hamburg, München und Co. gegenüber ländlichen Regionen so attraktiv machen.

München wächst am stärksten

Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln leben bis ins Jahr 2030 19 Prozent aller Bundesbürger in den 14 deutschen Großstädten mit mindestens einer halben Million Einwohner. Bisher sind es 16 Prozent. In Berlin, München, Ham-

burg sowie in Stuttgart, Frankfurt und der Metropolregion Köln-Bonn-Düsseldorf steigen die Einwohnerzahlen um mehr als zwei Millionen. Einschließlich des Ruhrgebiets leben dann gut 30 Prozent der Bevölkerung in großstädtischen Verdichtungsräumen. Von allen deutschen Großstädten wächst München am stärksten. Bis 2030 wird sich in der Metropolregion München die Einwohnerzahl um 24 Prozent auf 3,25 Millionen erhöhen. Berlin folgt mit einem Wachstum von rund 15 Prozent. Städte wie Frankfurt oder die Elbmetropole Hamburg legen bei den Einwohnerzahlen bis ins Jahr 2030 knapp zehn Prozent zu.

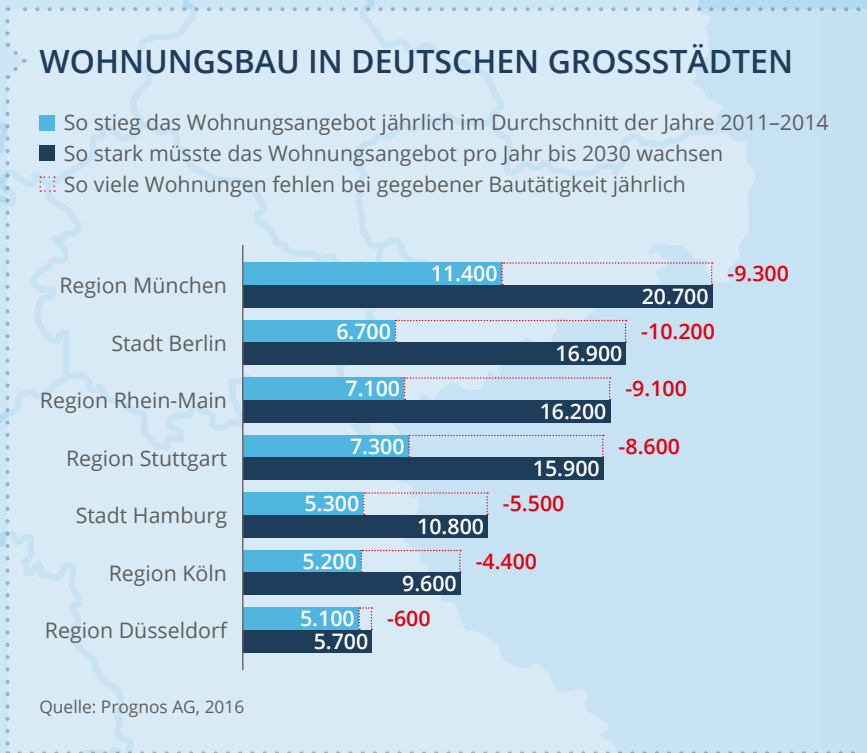
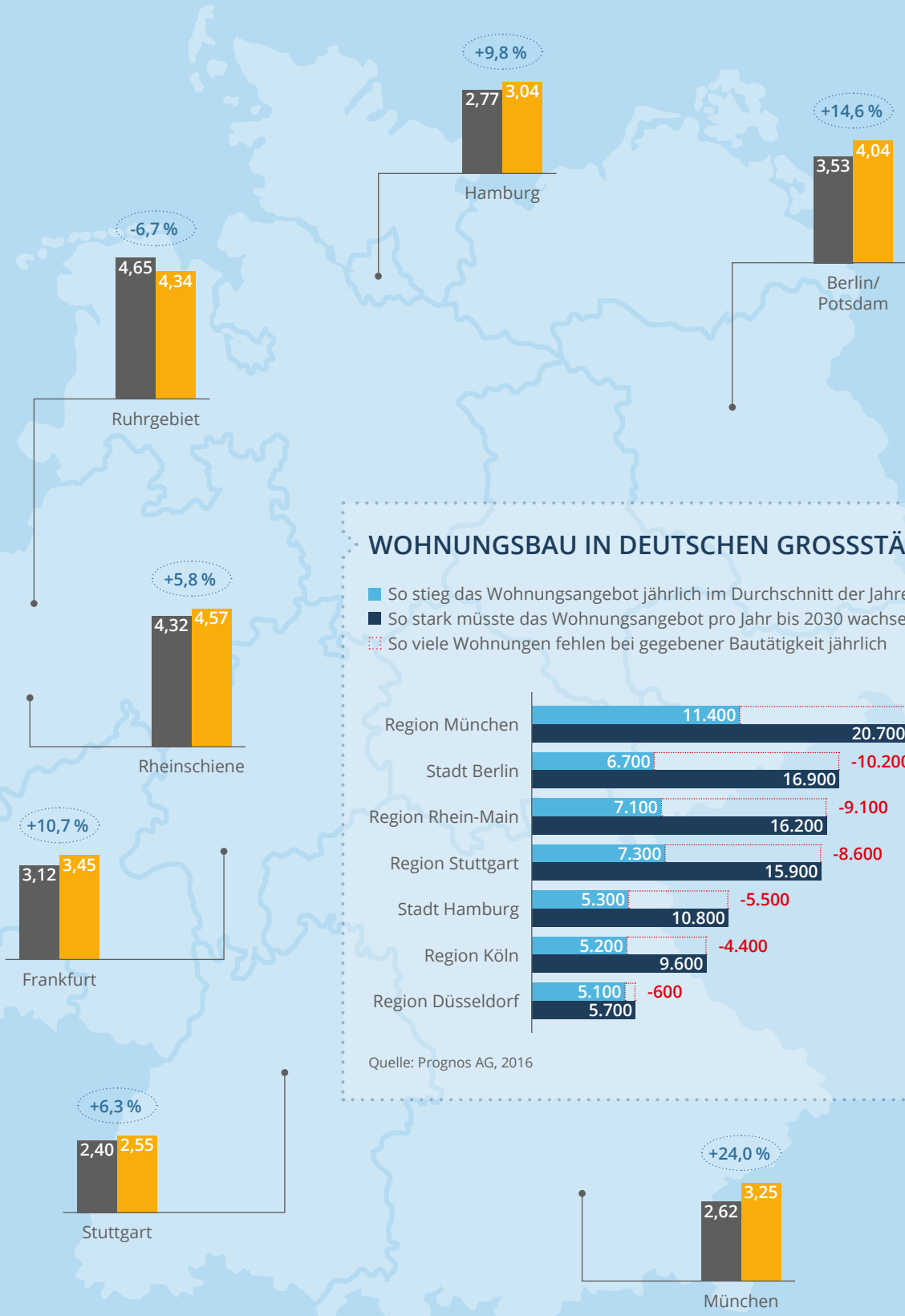
Singlehaushalte werden zur Regel

Haben ländliche Regionen eher mit Leerstand und Abwanderung zu kämpfen, platzen dagegen Deutschlands Großstädte aus allen Nähten. Verstärkt wird diese Entwicklung durch zwei weitere Trends: Zum einen leben immer mehr Menschen alleine. Zum an-

deren ist der Wohnflächenkonsum drastisch gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt wird der Anteil der Singlehaushalte bis 2030 auf 43 Prozent steigen. In München oder Hamburg beträgt der Anteil an allein lebenden Menschen schon jetzt über 50 Prozent. Andere Studien belegen, dass sich die Wohnfläche pro Einwohner seit der Nachkriegszeit mehr als verdoppelt hat. Alleinwohnende brauchen im Verhältnis mehr Platz als Mehrpersonenhaushalte. So benötigen beispielsweise zwei Einpersonenhaushalte jeweils ein Bad und eine Küche, wohingegen sich ein Zweipersonenhaushalt diese Flächen in der Regel teilt. Höhere Ansprüche an Größe und Komfort kommen als Ursachen hinzu. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht davon aus, dass sich diese Entwicklung weiter fortsetzen wird. Besonders in Universitätsstädten werden Singlehaushalte die Regel. Aber auch andere Wohnformen, wie Boardinghäuser oder sogenannte Serviced-Apartments, in denen Geschäftsreisende für wenige ▶

WACHSENDE METROPOLREGIONEN

Seit einigen Jahren steigen in den deutschen Metropolregionen bereits die Einwohnerzahlen. Dieser Trend wird laut der Studie „Zurück in die Stadt“ des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln bis zum Jahr 2030 weiter anhalten.



Monate oder Wochen unterkommen, werden immer stärker nachgefragt.

In deutschen Metropolen wird es eng und teuer

Um der steigenden Nachfrage und den sich verändernden Ansprüchen gerecht zu werden, müssten laut Bundesregierung jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Obwohl die Bautätigkeit in jüngster Vergangenheit gestiegen ist, wurden nach Schätzungen des Münchner ifo-Instituts im Jahr 2016 aber gerade einmal 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Auch Prognos bestätigt den akuten Wohnungsmisstand. Laut dem schweizer Wirtschaftsforschungsinstitut bräuchte alleine Berlin ein Plus von rund 17.000 neuen Wohnungen

Erfolgsprojekt „nido“ in Karlsfeld bei München – 566 moderne Wohneinheiten in Top-Lage. Quelle: ISARIA Wohnbau AG



pro Jahr, um den jährlichen Bedarf an benötigtem Wohnraum zu decken. Zwischen 2011 und 2014 sind dort jedoch im Durchschnitt nur 6.700 Wohnungen pro Jahr entstanden. Der Hauptstadt fehlen also jedes Jahr mehr als 10.000 Wohnungen. München müsste pro Jahr rund 21.000 Wohnungen bauen, Fehlbestand hier: 9.300 Wohnungen pro Jahr. Hamburg bräuchte rund 11.000 neue Wohnungen jährlich. Doch auch an der Elbe fehlen jedes Jahr um die 5.500 Wohnungen. In anderen Großstädten sieht es ähnlich aus. Die bestehende Angebotslücke wird sich weiter vergrößern, darin sind sich die Experten einig. Die Folge: In den deutschen Großstädten wird es eng – und der vorhandene Wohnraum teuer. Seit rund fünf Jahren steigen in Deutschlands Metropolregionen die Preise für Wohnimmobilien besonders stark. München bleibt nach wie vor die teuerste Stadt der

Der Preisdruck in Deutschlands Metropolen nimmt zu.

Quelle: IVD Bundesverband 2016

Republik. Zum ersten Mal überstieg dort der durchschnittliche Quadratmeterpreis die 6.000 Euro-Marke. Zweitteuerste Stadt ist Frankfurt am Main mit durchschnittlich 4.184 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Stuttgart mit 3.875 Euro und Hamburg mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.839 Euro. Die Mietpreissteigerungen können mit der Dynamik der Kaufpreise für Wohneigentum nicht Schritt halten. Attraktive Mietrenditen lassen sich in den Metropolen vor diesem Hintergrund kaum noch erwirtschaften.

Die Preise steigen, die Kaufkraft aber auch

Projektentwickler profitieren jedoch vom hohen Preisniveau, da sie ihre Bauvorhaben gewinnbringend veräußern können. Voraussetzung für den Verkauf des neu geschaffenen Wohnraums ist eine Käuferschaft mit entsprechender Kaufkraft. Laut der aktuellen GfK-Kaufkraftstudie steigt diese 2017 für Deutschland um 1,7 Prozent. Metropolregionen wie München,

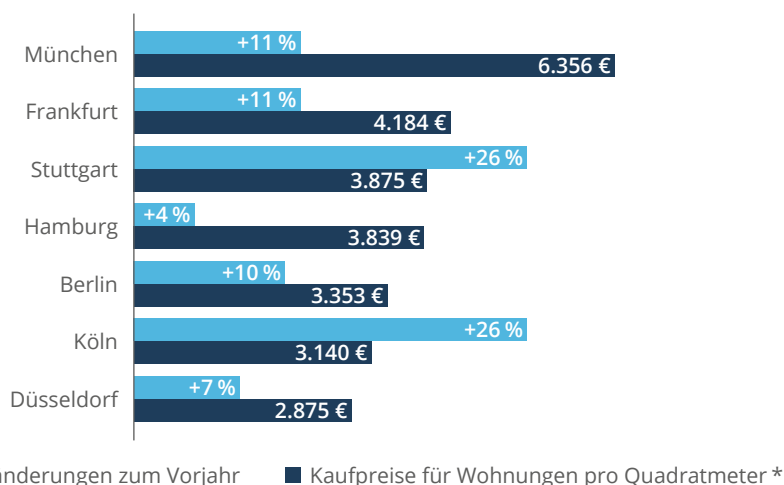
Hamburg oder der Großraum Rhein-Main besitzen die stärkste Kaufkraft pro Einwohner. Zusammen mit niedrigen Zinsen und der hohen Nachfrage führt die vorhandene Kaufkraft dazu, dass nahezu alle neuen Wohneinheiten in Städten wie zum Beispiel München erfahrungsgemäß noch vor Fertigstellung verkauft werden.

Anleger können von Nachfrage profitieren

Der ProReal Deutschland 5 ermöglicht Anlegern von diesem Marktumfeld zu profitieren, indem sie, statt eine Bestandsimmobilie zu kaufen, finanzielle Mittel für die Entwicklung und den Bau von Wohnungsbauvorhaben bereitstellen. Ziel ist die kurzfristige Kapitalausstattung mehrerer Neubau- und Revitalisierungsvorhaben bis zur Baufertigstellung. Die ProReal Deutschland 5 GmbH setzt dabei als Emittentin der Vermögensanlage auf zwei Erfolgsfaktoren: Zum einen verfügt die Unternehmensgruppe über die notwendige Expertise innerhalb des Nischensegments der Projektentwicklung. Zum anderen kann die Emittentin auf attraktive Wohnungsbauprojekte der ISARIA Wohnbau AG, einer der führenden Projektentwickler für Wohnimmobilien in München und Hamburg, zurückgreifen. ■

KAUFPREISE STEIGEN WEITER

2016 stiegen die Wohnungspreise besonders stark. Am stärksten war der Preisanstieg in Stuttgart und Köln. München bleibt die teuerste Stadt.

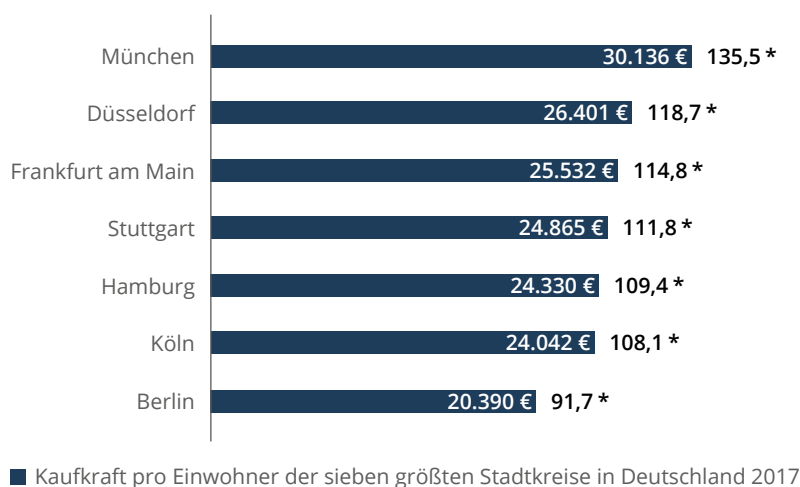


* durchschnittliche Angebotspreise

Quelle: Immowelt AG 2016

HOHE KAUFKRAFT IN METROPOLREGIONEN

Die Pro-Kopf-Kaufkraft in Deutschland steigt im Jahr 2017 um 1,7 % auf 22.239 Euro. Münchner besitzen die höchste Kaufkraft pro Kopf.



* Index je Einwohner, 100 = Landesdurchschnitt i. H. v. EUR 22.239 pro Einwohner

Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2017



A photograph of a construction site under a clear blue sky. In the foreground, several red tower cranes are visible, with their long jibs extending across the frame. Below the cranes, a building is under construction, surrounded by scaffolding. To the right, a modern, completed building with a dark blue roof and large glass windows is visible. The overall scene is bright and clear.

Der Investitionsansatz

Die ProReal Deutschland 5 GmbH konzentriert sich bei den Investitionen auf Wohnungsbauvorhaben und besitzt einen exklusiven Zugang zu attraktiven Projekten.

Wohnraum wird benötigt – Kapital auch

Die Königsdisziplin im Immobiliengeschäft ist die Projektentwicklung. Gemeint ist die Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben oder die Revitalisierung älterer Gebäude. Voraussetzungen für den Erfolg sind Know-how, der Zugang zu geeigneten Grundstücken und eine solide Kapitalausstattung.

Ein wichtiger Indikator für die Lage der Immobilienwirtschaft ist der Projektentwicklermarkt. Insbesondere in den Ballungszentren der Republik drehen sich die Baukräne und es entsteht neuer Wohnraum. Laut Bulwiengesa, einem der führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche, wuchs der Projektumfang im Wohnsegment im Jahr 2016 erneut um 1,1 auf 17,1 Millionen Quadratmeter. Ausschlaggebend ist der herrschende Nachfragedruck. Zusätzlich wird die Dominanz im Wohnsegment politisch begünstigt. So kurbelt nicht nur der Hamburger Senat den Wohnungsneubau kräftig an. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem Wohnraum in fast allen deutschen A-Städten ganz oben auf der politischen Agenda. Und ein Ende des Booms ist nicht erkennbar. In der Hansestadt, aber auch in München und Berlin, ist mit einem Anstieg des Projektvolumens zu rechnen. Zahlreiche Großprojekte werden den Markt auch nach 2020 mitprägen. Und nirgendwo sonst wird so viel gebaut wie in

München. In der bayerischen Landeshauptstadt ist das Projektvolumen im vergangenen Jahr auf 4,46 Millionen Quadratmeter gestiegen. Und die Experten von Bulwiengesa und dem Münchner ifo-Institut bestätigen: Der Wohnungsmarkt in Städten wie München gilt weiterhin als stabil und die Nachfrage wird das Angebot auch in den nächsten Jahren deutlich übersteigen.

Kurze Investitionsdauer und attraktive Projekte

Für institutionelle Investoren gelten Projektentwicklungen seit Jahren als beliebte Beimischung. Gründe dafür sind die guten Ertragschancen bei verhältnismäßig kurzen Investitionszeiträumen. Neubauvorhaben oder Revitalisierungen sind grundsätzlich jedoch mit einem gewissen Risiko und Aufwand verbunden und erfordern ein hohes Maß an Erfahrung und Know-how. Der Zugang zum Markt und zu geeigneten Grundstücken sowie zu Projektpartnern, die für die Planung, Umsetzung, das Controlling und die spätere Veräußerung

verantwortlich sind, muss sichergestellt sein. Einer der führenden Projektentwickler in Deutschland ist die ISARIA Wohnbau AG. Das Münchner Unternehmen hat mit 3.000 realisierten Wohneinheiten langjährige Erfahrung. Die Projektpipeline für zukünftige Wohnungsbauvorhaben in München und Hamburg umfasst ein Verkaufsvolumen von rund einer Milliarde Euro. Als Tochtergesellschaft der ISARIA, die auch einen Standort in Hamburg betreibt, hat die ONE GROUP damit einen direkten Zugang zu attraktiven Investitionsobjekten.

ONE GROUP schließt Finanzierungslücke

Die notwendigen Eigenmittel bei der Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben können meist nicht vollständig vom Entwickler selbst erbracht werden, insbesondere wenn mehrere Bauvorhaben gleichzeitig initiiert werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und regulatorischer Anforderungen restriktiv bei der Vergabe von

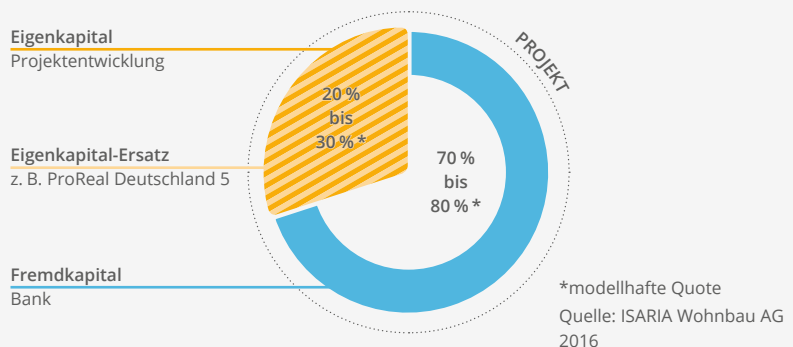
Projektfinanzierungen. Banken müssen bei der Finanzierung eines großen Wohnbauprojektes im Vergleich zur Finanzierung einer privat genutzten Wohnimmobilie mehr als das Vierfache des begrenzten Haftungskapitals vorhalten. Daher weisen viele Bauvorhaben eine Finanzierungslücke auf, die häufig von institutionellen Finanzierungspartnern geschlossen wird. Die ONE GROUP öffnet diese Investitionsnische für Privatanleger.

Verkaufen statt kaufen

Im Unterschied zur klassischen Bestandsinvestition – also dem Kauf einer Immobilie, bei der der Eigentümer über die Vermietung Erträge generiert – stellen Investoren über den ProReal Deutschland 5 gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel für deren Entwicklung, den Bau und die spätere Veräußerung zur Verfügung. Der Vorteil: Anleger vermeiden die langfristige Bindung ihres Kapitals und müssen nicht regelmäßig in die Instandhaltung und Pflege einer Bestandsimmobilie investieren. Mit dem Investitionsansatz der ONE GROUP wechseln sie sozusagen die Seite. Investoren machen sich das gegenwärtige Markt- und Preisumfeld zunutze und investieren ihr Geld in die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. ■

WARUM PROJEKTENTWICKLER AUF ALTERNATIVKAPITAL ANGEWIESEN SIND

Projektentwickler können ihre Wohnungsbauvorhaben nur noch zu 70 bis 80 Prozent durch Bankenkredite finanzieren. Die restlichen 20 bis 30 Prozent müssen aus Eigenmitteln beigesteuert werden.



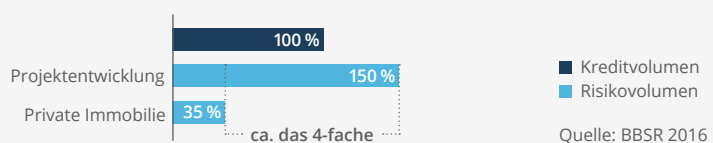
Grund 1: Banken müssen mehr Eigenkapital vorhalten

Bei der Kreditvergabe unterliegen Banken den Eigenkapitalregeln des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht. Hiernach müssen sie haftendes Eigenkapital in Höhe von mindestens acht Prozent der Risikopositionen (wie z. B. Kreditrisiken) vorweisen. Hinzu kommt ein Puffer, mit dem sich Banken im Falle von Kreditausfällen aus eigener Kraft retten sollen. Dies erhöht den Kapitalbedarf nochmals, so dass Banken vor der Wahl stehen: neues Haftungskapital aufbauen oder weniger Risikopositionen (zum Beispiel in Form von Kreditvergaben) eingehen.



Grund 2: Risikogewichtung – Eine Lehre aus der Krise

Im Vergleich zu privaten Immobilienfinanzierungen müssen Banken mögliche Kreditausfälle bei großen Wohnungsbauprojekten mit mehr als dem Vierfachen des begrenzten Haftungskapitals unterlegen. Die Kreditvergabe an Projektentwickler wird für Banken kapitalintensiver und somit erheblich erschwert.



Die Lösung: Alternative Finanzierungsformen

Die ONE GROUP steht Projektentwicklern beispielsweise mit dem Kapital der ProReal Deutschland-Serie als Finanzierungspartner zur Seite.

Zusammen das Beste bewirken

Als unabhängiges Tochterunternehmen der ISARIA Wohnbau AG konzentriert sich die ONE GROUP auf Investitionen in Wohnimmobilienneubau- und Revitalisierungsvorhaben in deutschen Metropolregionen.

Mit innovativen Anlageprodukten hat sich die ONE GROUP als einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment etabliert. Seit 2012 hat das Unternehmen mehr als 180 Millionen Euro Eigenkapital eingeworben. Mehr als 7.000 Investoren haben der ONE GROUP bislang ihr Vertrauen geschenkt und in die ProReal Deutschland-Serie investiert. Als Tochterunternehmen der ISARIA Wohnbau AG besteht für die ONE GROUP Zugang zu einer qualitativ hochwertigen Projekt-

pipeline. Die ISARIA wurde 1994 gegründet und ist Top-10-Wohnimmobilienentwickler in München und Hamburg. Der Konzern kann mit 3.000 realisierten Wohneinheiten einen langjährigen Track-Record vorweisen.

Attraktive Projektpipeline

Die ISARIA Wohnbau AG hat in den vergangenen Jahren zahlreiche attraktive Grundstücke und Revitalisierungsobjekte erworben. Die Investmentpipeline für zukünftige Wohnungsbauprojekte in München und Hamburg umfasst ein

Verkaufsvolumen von mehreren Jahresumsätzen.

Wohnraum schaffen

Die ONE GROUP schafft gemeinsam mit der ISARIA Wohnbau AG neuen Wohnraum in deutschen Großstädten. Über die einzelnen Produkte der ProReal Deutschland-Serie wird entlang klar definierter Kriterien in die Entwicklung und den Verkauf von Wohnimmobilienprojekten in den sieben deutschen Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart investiert. ■

LEISTUNGSÜBERSICHT DER PROREAL DEUTSCHLAND-SERIE



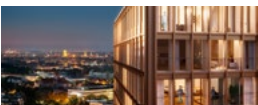









Produkt	Laufzeit* (in Jahren)	Emissionsvolumen (in Mio. EUR)	Agio	Auszahlungen (in % des Nominalkapitals ohne Agio)	Status	Gesamtmittelrückfluss (in % des Nominalkapitals inkl. Agio)**
ProReal Deutschland Fonds 1	1	10,0	5,0 %	8,5 % p. a.	erfolgreich abgeschlossen	108,5
ProReal Deutschland Fonds 2	3	25,5	5,0 %	8,4 % p. a.	erfolgreich abgeschlossen	132,6
ProReal Deutschland Fonds 3	max. 4 (geplant)	75,0	5,0 %	7,5 % p. a. (geplant)	prospektkonform	
ProReal Deutschland Fonds 4	3 (geplant)	72,0	3,0 %	6,0 bis 6,5 % p. a. (geplant)	prospektkonform	

Wichtiger Hinweis: Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Stand: Dezember 2016

* zzgl. mögl. Verlängerungsoptionen

** Musterbeteiligung gemäß des jeweiligen Verkaufsprospektes
Alle Angaben vor Steuern.

PROJEKTÜBERSICHT

	Projektname, Standort	Anzahl Wohneinheiten (geplant)	Verkaufsvolumen (Mio. EUR)	Status
	Diamalt-Quartier München-Allach	652	301	aktuelles Projekt *
	Tübinger Straße München-Sendling-Westpark	194	135	aktuelles Projekt *
	south one München-Obersendling	266	196	aktuelles Projekt *
	Hansastrasse München-Sendling-Westpark	155	47	aktuelles Projekt *
	Gustav-Heinemann-Ring München	122	38	aktuelles Projekt *
	Kapstadtring Hamburg-Winterhude	143	35	aktuelles Projekt *
	Graumannsweg Hamburg-Hohenfelde	27	8,5	aktuelles Projekt *
	nido München-Karlsfeld	566	abgeschlossenes Investment**	realisiertes Investitionsobjekt
	APP.ARTMENTS München-Bogenhausen	167	abgeschlossenes Investment**	realisiertes Investitionsobjekt
	Elsenheimerstraße München-Westend	350	abgeschlossenes Investment**	realisiertes Investitionsobjekt
	Drosselgärten Hamburg-Barmbek	48	abgeschlossenes Investment**	realisiertes Investitionsobjekt
	Friedensallee 29 Hamburg-Ottensen	20	abgeschlossenes Investment**	realisiertes Investitionsobjekt

* Aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 5 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

** Rückführung des Kapitals inklusive Zins zzgl. ggf. zusätzlicher Gewinnbeteiligung. Die jeweiligen Exits sind unabhängig vom Zeitpunkt des vollständigen Abverkaufs der Wohneinheiten.



A large flock of birds is flying across a clear, light blue sky, moving from the left side towards the right. Below the birds, a city skyline is visible, featuring various buildings, including a prominent church with a tall spire and several industrial structures with smokestacks. The sky is a mix of light blue and soft orange, suggesting a sunset or sunrise. The overall scene is bright and optimistic.

Das Investitionsangebot

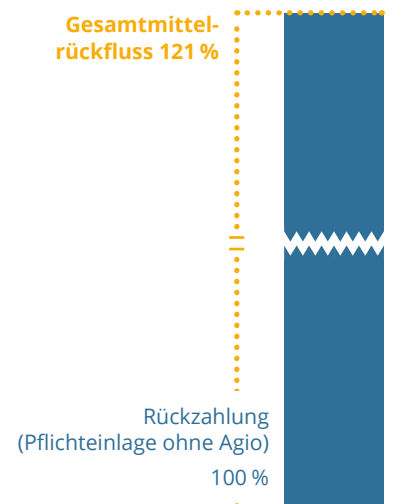
Die ProReal Deutschland 5 GmbH investiert in die Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in den wirtschaftlich attraktiven Metropolregionen Deutschlands.

ProReal Deutschland 5

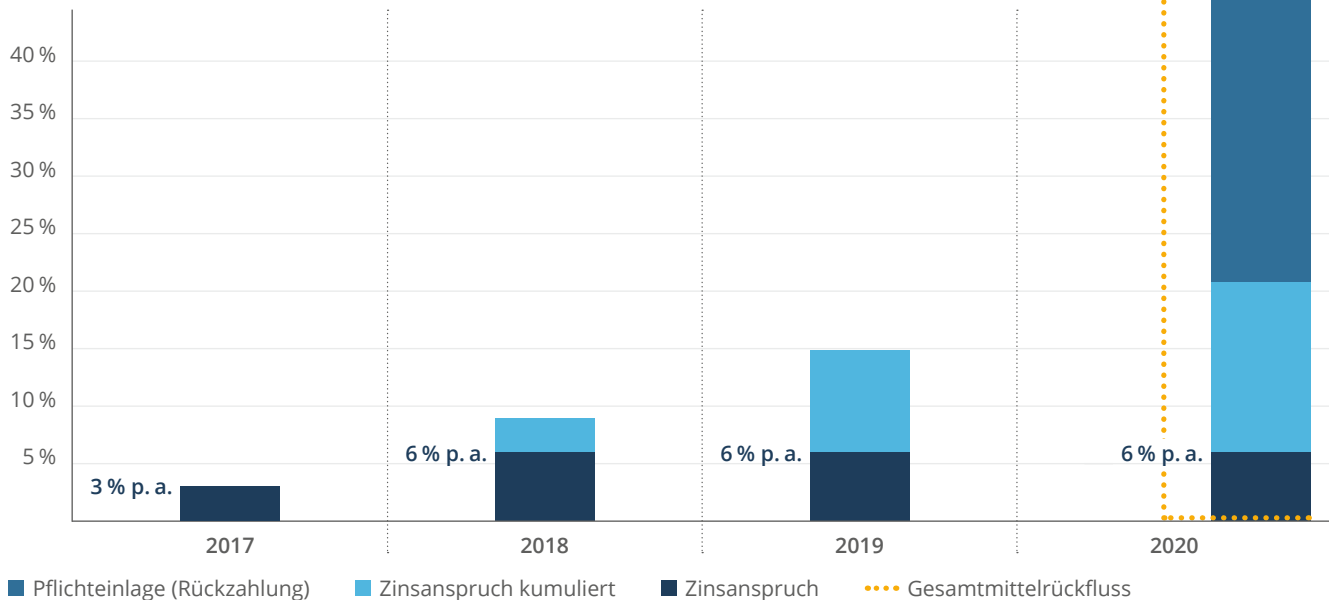
Die ProReal Deutschland 5 Namensschuldverschreibung bietet Anlegern die Chance, sich innerhalb eines überschaubaren Zeitraums im Bereich der Wohnimmobilienprojektentwicklung zu engagieren.

Mit der ProReal Deutschland 5 Namensschuldverschreibung können Anleger von einem Investment mit geplanter kurzer Laufzeit und laufenden Auszahlungen profitieren. Hierfür stellt die Emittentin – die ProReal Deutschland 5 GmbH – das eingeworbene Kapital mehreren Wohnungsneubau- oder Revitalisierungsvorhaben in deutschen Groß-

städten wie München oder Hamburg zur Verfügung. Die Emittentin hat sich dabei zur Einhaltung klarer Investitionskriterien verpflichtet: So sollen Investitionen grundsätzlich im Bereich Wohnimmobilien und nur in sieben definierten Metropolregionen in Deutschland getätigt werden. Alle Investitionen in Immobilienprojekte unterliegen einer strengen Wirtschaftlichkeitsprüfung.



ZINSANSPRUCH (PROGNOSE)



Warnhinweis: Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Wichtige Hinweise: Dargestellt ist der geplante jährliche Zinsanspruch. Sämtliche Prozentangaben beziehen sich auf den Nominalbetrag ohne Agio. Das Agio i. H. v. 3,5 % muss bei der Analyse der Rentabilität berücksichtigt werden. Bei den Angaben handelt es sich um eine Verzinsung vor Steuer für eine angenommene Namensschuldverschreibung zum 01.01.2017 bezogen auf die Mindestzeichnungssumme.

Grundsätzlich gilt: Die Anleger erhalten die geplanten Auszahlungen für ein Kalenderjahr nach Vorlage des Jahresabschlusses plangemäß im April des Folgejahres, spätestens jedoch am 30.06. des Folgejahres. Unterjährige Abschlagszahlungen sind möglich. Die Rückzahlung erfolgt grundsätzlich spätestens sechs Monate nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen. Ausführliche Informationen zur Verzinsung sind ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Diversifiziertes Investitionsportfolio

Zudem strebt die ProReal Deutschland 5 GmbH eine angemessene Risikostreuung der Investitionen über mindestens drei Immobilienprojekte an. Die Emittentin kann hierfür sowohl auf die bestehende Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG zurückgreifen als auch in Bauvorhaben anderer Projektentwickler investieren. Ziel der Emittentin ist es, mit der Vergabe von Finanzierungen Erträge zu erwirtschaften, die für die laufende Verzinsung und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibung verwendet werden.

Kurze Laufzeit und attraktive Verzinsung

Die geplante Laufzeit des ProReal Deutschland 5 beträgt drei Jahre. Die Anlegergelder werden ab 01.01.2018 mit bis zu 6,0 Prozent p. a. verzinst. Investoren, die bis 31.12.2017 ihre Pflichteinlage vollständig und unwiderruflich eingezahlt haben, erhalten zudem eine Frühzeichnerverzinsung in Höhe von maximal 3,0 Prozent p. a. Die geplante Kapitalrückzahlung ist per 31.12.2020 zu 100 Prozent vorgesehen. Zusätzlich haben Anleger eine Chance auf eine Beteiligung am kumulierten Gesamterfolg des ProReal Deutschland 5. ■

PROREAL DEUTSCHLAND 5 – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

- ▶ **Art der Vermögensanlage:** nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagegesetzes
- ▶ **Geplante Verzinsung:** • 3,0 % p. a. bis 31.12.2017 (Frühzeichnerverzinsung)
• 6,0 % p. a. ab 01.01.2018 (laufende Verzinsung)
- ▶ **Rückzahlung:** 100 % der getätigten Einlage per 31.12.2020 (zzgl. mögl. Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg (endfällige Verzinsung))
- ▶ **Geplante Auszahlungen:** jährlich bis spätestens zum 30.6. des Folgejahres (unterjährig Abschlagszahlungen möglich)
- ▶ **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre (zzgl. mögl. Verlängerungsoption)
- ▶ **Mindestbeteiligung:** EUR 10.000 (zzgl. 3,5 % Agio)
- ▶ **Einkunftsart:** Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer *)
- ▶ **Geplantes Emissionsvolumen:** EUR 35.000.000
- ▶ **Keine Aufnahme von weiterem Fremdkapital zulässig**

Was ist eine Schuldverschreibung?

Schuldverschreibungen sind Forderungspapiere, für die der Besitzer (Anleger) Zinsen erhält. Ähnlich wie bei einem Kredit überlässt der Anleger mit einer Schuldverschreibung dem Aussteller (Emittent) einen bestimmten Geldbetrag für einen vereinbarten Zeitraum. Durch den Kauf der Schuldverschreibung wird der Anleger zum Gläubiger und beteiligt sich am Ergebnis eines Unternehmens. Der Emittent wird zum Schuldner und verpflichtet sich, die Geldforderung des Gläubigers am Ende der vereinbarten Zeit (Laufzeit) zurückzuzahlen. Zudem muss er den Betrag laufend verzinsen. Der Emittent einer Schuldverschreibung beschafft sich auf diese Weise Geld, ohne dass er dafür bei einer Bank oder Sparkasse einen Kredit aufnehmen muss. Der Anleger erhält eine verzinsliche Geldanlage.

Die **Namensschuldverschreibung** ist eine spezielle Form der Schuldverschreibung, bei der jeder Besitzer namentlich bekannt ist. Namensschuldverschreibungen sind nicht übertragbar und können nicht an der Börse gehandelt werden. Anleger erzielen mit den Zinserträgen einer Namensschuldverschreibung Einkünfte aus Kapitalvermögen * und können Sparerfreibeträge im Rahmen ihrer persönlichen Steuererklärung nutzen. Das Gegenstück zur Namensschuldverschreibung ist die Inhaberschuldverschreibung.

Was bedeutet „nachrangig“?

Nachrangig bedeutet, dass ein Anleger im Falle der Liquidation (z. B. bei einer Insolvenz) im Rang hinter andere Forderungen gegen die Emittentin zurücktritt. Das erhöhte Verlustrisiko wird in der Regel durch eine höhere Verzinsung der Vermögensanlage ausgeglichen.

* Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

SOUTH ONE

MÜNCHEN OBERSENDLING

Seit einigen Jahren wird Hochhauswohnen auch in Deutschland als eine echte Alternative angesehen und nachgefragt. Mit der Revitalisierung der ehemaligen Siemens-Konzernzentrale entstehen aus nüchternen Büros 266 attraktive Wohnungen im südlichsten Wohnhochhaus Deutschlands – Alpenblick inklusive.

OBJEKTDATEN

- ▶ 266 Wohneinheiten
- ▶ 76 m hoch, 22 Etagen
- ▶ Verkaufsvolumen rd. EUR 196 Mio.



* Aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 5 GmbH noch nicht fest (Blindpool).





DIAMALT-QUARTIER MÜNCHEN-ALLACH

Von der Suppenwürze zum urbanen Wohnen: Die ISARIA Wohnbau AG plant auf dem ehemaligen Gelände der Diamalt-Werke, einst traditionsreicher Münchener Lebensmittelhersteller, ein urbanes Wohnquartier mit 652 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen. Zwei Kindertagesstätten und zusätzliche Gewerbeflächen sind ebenfalls vorgesehen.

OBJEKTDATEN

- ▶ 652 Wohneinheiten
- ▶ 3- bis 6-geschossige Bebauung vorgesehen
- ▶ Verkaufsvolumen rd. EUR 301 Mio.



* Aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 5 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



TÜBINGER STRASSE MÜNCHEN-SENDLING

Auf dem ehemaligen Siemens-Produktionsgelände in München-Sendling-Westpark ist der Neubau von modernen Wohnungen sowie zusätzlichen Gewerbeeinheiten geplant. Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Die zukünftigen Bewohner erreichen die U- und S-Bahn in weniger als zwei Minuten.

OBJEKTDATEN

- ▶ 194 Wohneinheiten
- ▶ Mischnutzung: Wohnungen und Gewerbeeinheiten
- ▶ Verkaufsvolumen rd. EUR 135 Mio.



KAPSTADTRING HAMBURG-WINTERHUDE

Direkt am Hamburger Stadtpark revitalisiert die ISARIA Wohnbau AG ein leerstehendes Bürogebäude. Der Standort des Objektes befindet sich in der City Nord im Stadtteil Winterhude in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Die City Nord ist gekennzeichnet von zahlreichen Unternehmen, die in diesem Areal ansässig sind.

OBJEKTDATEN

- ▶ 143 Serviced-Apartments
- ▶ Wohnen auf Zeit im modernen Ambiente
- ▶ Geplante Fertigstellung 2018
- ▶ Verkaufsvolumen rd. EUR 35 Mio.



* Aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 5 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Risikohinweise

Der ProReal Deutschland 5 ist eine nachrangige Namensschuldverschreibung mit variabler Verzinsung. Es handelt sich dabei um eine mittelfristige, schuldrechtliche Beziehung. Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Erwerber von Namensschuldverschreibungen (Anleger) werden keine Gesellschafter, sondern Fremdkapitalgeber und damit Gläubiger der ProReal Deutschland 5 GmbH (Emittentin).

Maximalrisiko

Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des eingesetzten Kapitals. Bitte beachten Sie hierzu die detaillierten Ausführungen im Verkaufsprospekt.

Allgemeine Prognose- und Marktrisiken

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung und der Aufstellung des Vermögensinformationsblatts stehen die Immobilienentwicklungen sowie die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 5 GmbH noch nicht fest. Hieraus ergeben sich besondere Planungsunsicherheiten (Blindpoolrisiko).

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische und deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte könnte sich negativ auf die Investition des Anlegers auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen (insb. Zinsen und Rückzahlung) führen.

Projektentwicklungs- und Finanzierungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass sich die Fertigstellung der Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Dies kann zu höheren Baukosten und Schadensersatzansprüchen gegen die Projektgesellschaften sowie zu Haftungsrisiken führen. Auch können die erzielbaren Verkaufserlöse geringer als geplant ausfallen, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Projektgesellschaften.

Liquiditäts- und Auszahlungsrisiko

Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus den einzelnen Beteiligungen sowie den Zins-

rückflüssen der Projektfinanzierungen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Projektgesellschaften ihren Rückzahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und/oder unvollständig nachkommen oder bei höheren als den geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger erst später und/oder in geringerem Umfang oder gar nicht erfolgen können.

Risiko aus der Nachrangabrede

Die Namensschuldverschreibung unterliegt einem sogenannten „qualifizierten Rangrücktritt“. Die Ansprüche der Anleger, insbesondere auf Zinsen und auf Rückzahlung, sind nachrangig. Die Anleger treten mit ihren Ansprüchen aus diesen Namensschuldverschreibungen im Rang hinter alle anderen Gläubiger der Emittentin, die keinen Rangrücktritt erklärt haben und daher vorrangig befriedigt werden, zurück. ■

Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

WICHTIGE HINWEISE

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Deutschland 5 GmbH (Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission.

Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu diesem Anlageprodukt wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Namenschuldverschreibungen im Sinne des Vermögensanlagegesetzes bieten weder eine feste Verzinsung noch einen festen Anspruch auf Rückzahlung des investierten Kapitals. Auszahlungen an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin geringer als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen. Diese hängen insbesondere von der Verzinsung und Rückzahlung der Beteiligungen oder der vergebenen Finanzierungen ab, über die die Emittentin in Immobilienprojekte investiert.

Maßgeblich für die Beteiligung an dieser Investition ist ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 26.04.2017, nebst gegebenenfalls veröffentlichten Nachträgen, sowie das Vermögensinformationsblatt. Der Verkaufsprospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Der Verkaufsprospekt und das Vermögensinformationsblatt sind in deutscher Sprache erhältlich und werden bei der ProReal Deutschland 5 GmbH, Bernhard-Nocht-Str. 99, 20359 Hamburg, im Internet unter www.onegroup.ag und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Stand: April 2017.

Quellenverweise

Bauvorausschätzung Deutschland, ifo Institut, 2016
bulwiengesa AG, Juni 2016
bulwiengesa AG, Projektentwicklerstudie im Auftrag der ISARIA Wohnbau AG, Mai 2016
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), September 2014
Bundesministerium der Finanzen, 2010
Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ), April 2014
Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, Oktober 2015
GfK Kaufkraft Deutschland, 2017
Immowelt AG, 2016
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., Januar 2014
ISARIA Wohnbau AG, Geschäftsbericht 2015
IVD Bundesverband, Oktober 2016
Meili, Peter Architekten München, formstadt architekten gmbh
Mövius Mörker Architekten
pesch partner architekten stadtplaner
Prognos AG, 2016
Rede von Olaf Scholz zur Wohnungsbaukonferenz des Hamburger Senats, November 2016
UN HABITAT (Hg.): State of the World's Cities 2010/2011, 2007
WirtschaftsWoche, Januar 2017

Überreicht durch:

Initiatorin

ProReal Deutschland 5 GmbH
Bernhard-Nocht-Str. 99
20359 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 69 666 69 0
Fax: +49 (0)40 69 666 69 99

E-Mail: info@onegroup.ag
www.onegroup.ag