



Wohnraum schaffen in deutschen Metropolen

Eine Veröffentlichung der ProReal Deutschland 5 GmbH

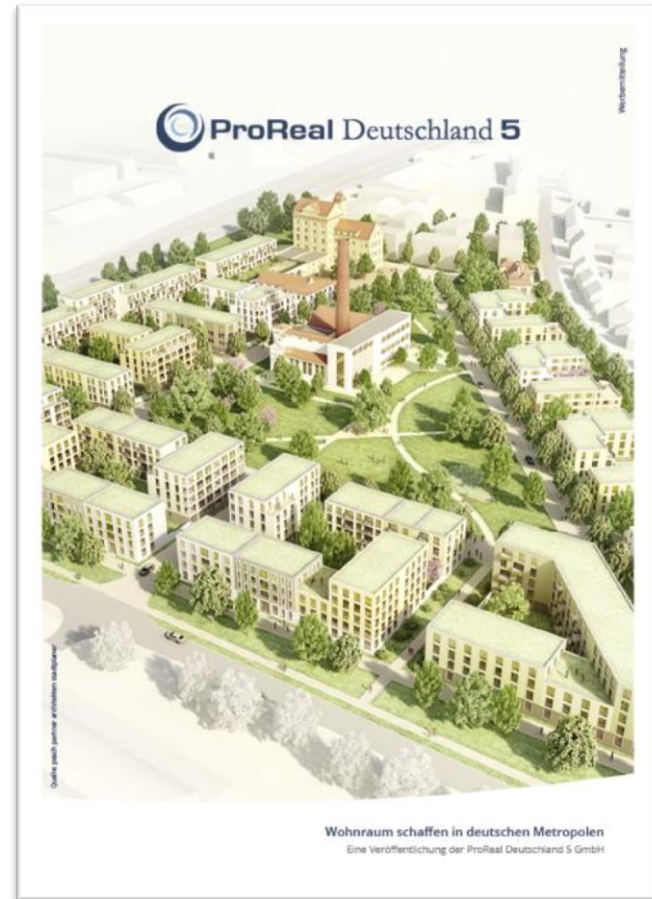
Die Highlights auf einen Blick

- ▶ **Mindestbeteiligung:** 10.000 Euro zzgl. 3,5 % Agio
- ▶ **geplante Laufzeit:** 3 Jahre*
- ▶ **geplante Verzinsung:**
 - 3,0 % p.a. bis 31.12.2017 (Frühzeichnerverzinsung)
 - 6,0 % p.a. ab 1.1.2018 (laufende Verzinsung)
- ▶ **geplante Rückzahlung:** 100 % per 31.12.2020*
(zzgl. mögl. Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg (endfällige Verzinsung))
- ▶ **Diversifikation auf 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).



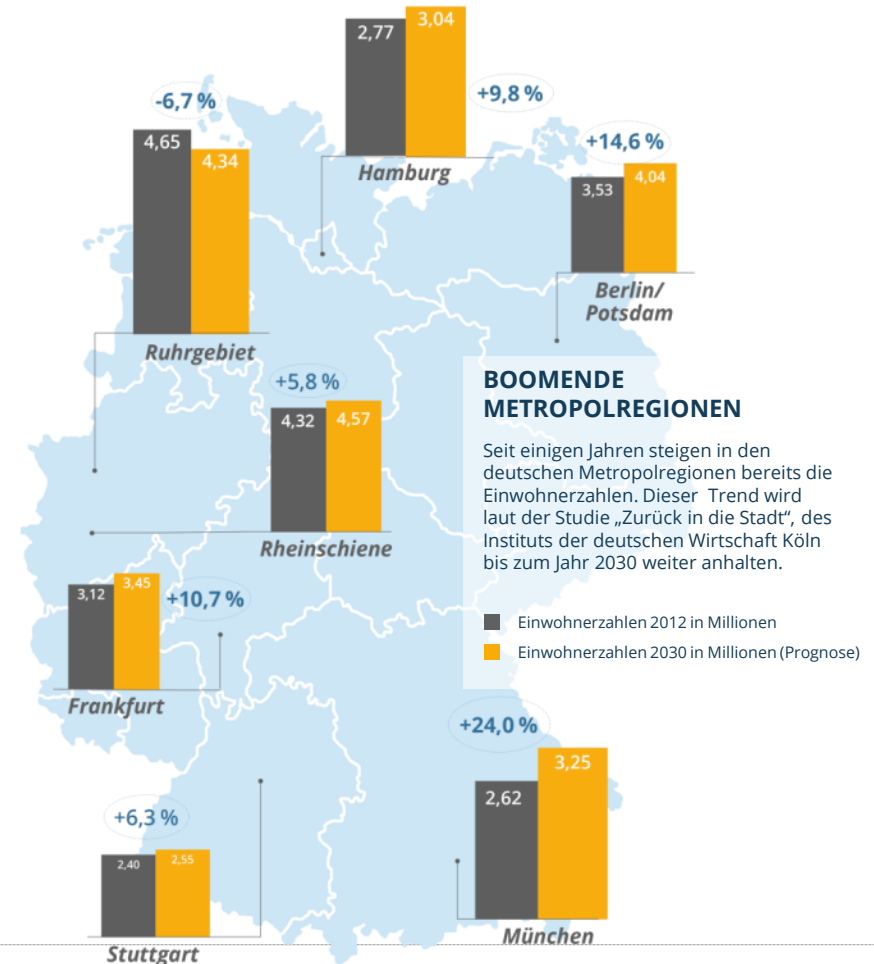
Unverbindliche Darstellung. Änderungen vorbehalten.

Das Marktumfeld



Wohnraum: Nachfrage wächst in Metropolen stark

- ▶ Prognose: 2030 leben 30 % der Bevölkerung in Großstädten (2012: 16 %)
- ▶ München wächst am stärksten mit + 24 % auf 3,25 Mio. Einwohner
- ▶ Berlin + 15 % auf über 4 Mio. Einwohner
- ▶ Hamburg + 10 % auf über 3 Mio. Einwohner
- ▶ Trend: Singlehaushalte werden zur Regel; Anteil München u. Hamburg bereits über 50 %



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, 2014; Bundesamt für Statistik, 2016

Wohnraum: In Metropolen klafft eine Angebotslücke

„**400.000 Wohnungen** müssten jedes Jahr gebaut werden, um die Nachfrage zu decken.“

Quelle: Bundesregierung 2016

„**300.000 Wohnungen** wurden im Jahr 2016 fertiggestellt.“

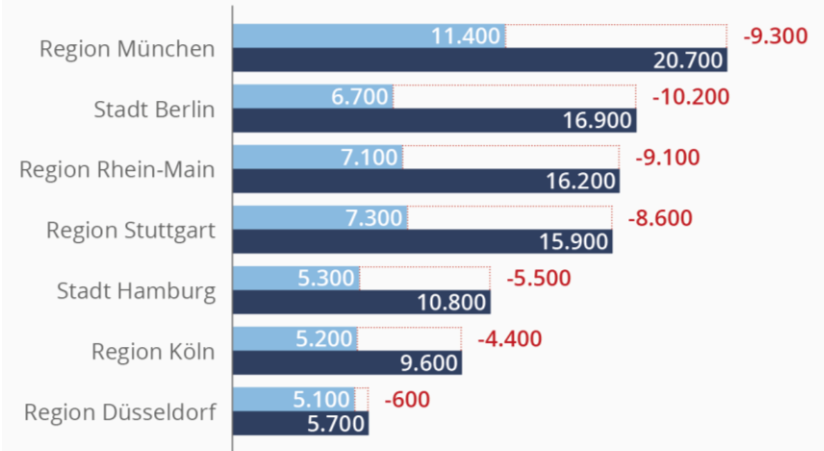
Quelle: Ifo-Institut 2017

„Der Preisdruck in Deutschlands Metropolen nimmt zu.“

Quelle: IVD 2016

WOHNUNGSBAU IN DEUTSCHEN GROSSSTÄDTEN

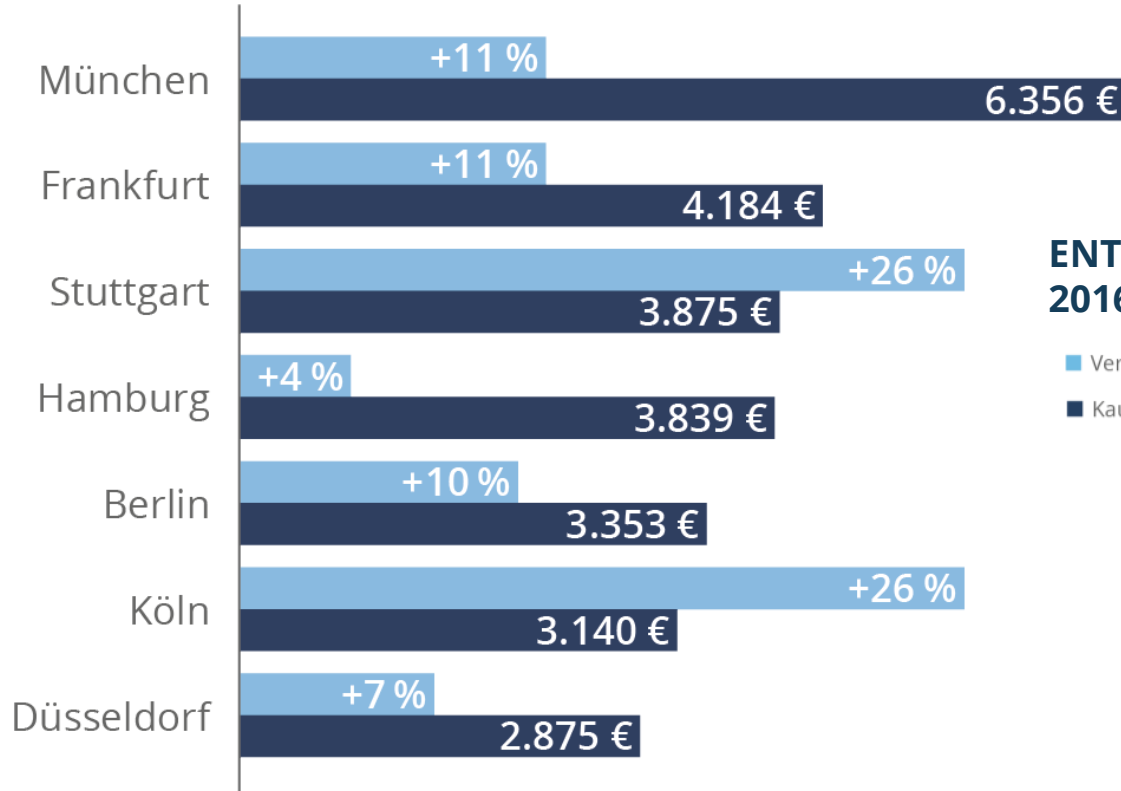
- So stieg das Wohnungsangebot jährlich im Durchschnitt der Jahre 2011–2014
- So stark müsste das Wohnungsangebot pro Jahr bis 2030 wachsen
- So viele Wohnungen fehlen bei gegebener Bautätigkeit jährlich



In den sieben deutschen Metropolregionen fehlen jedes Jahr zusammen **rund 50.000 Wohneinheiten**.

Quelle: Prognos AG 2016

Kaufpreise steigen weiter



ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE 2016 ZUM VORJAHR

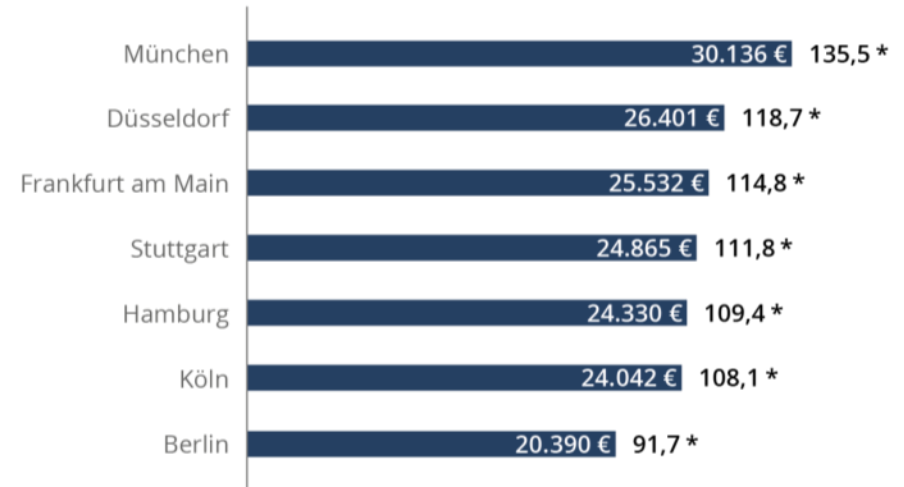
- Veränderungen zum Vorjahr
- Kaufpreise für Wohnungen pro Quadratmeter*

*durchschnittliche Angebotspreise | Quelle: Immowelt AG 2016

Hohe Kaufkraft in Metropolregionen

- ▶ Die Pro-Kopf-Kaufkraft in Deutschland steigt im Jahr 2017 um 1,7 % auf EUR 22.239
- ▶ Münchner besitzen die höchste Kaufkraft
- ▶ Zusammenspiel zwischen hoher Nachfrage, niedrigen Zinsen und vorhandener Kaufkraft begünstigt Erwerb von Wohnraum
- ▶ Verkauf von neuem Wohnraum daher oft bereits vor Fertigstellung

ENTWICKLUNG DER PRO-KOPF-KAUFKRAFT 2017 ZUM VORJAHR



■ Kaufkraft pro Einwohner der sieben größten Stadtkreise in Deutschland 2017

*Index je Einwohner, 100= Landesdurchschnitt i. H. v. EUR 22.239 pro Einwohner | Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2017

Im aktuellen Marktumfeld mit der Schaffung von neuem Wohnraum profitieren

Vorteile

- ▶ Profitieren vom derzeitigen Markt- und Preisumfeld
- ▶ Überschaubarer Investitionszeitraum
- ▶ Keine Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
- ▶ Kein Vermietungsrisiko
- ▶ Attraktive Renditemöglichkeiten

Voraussetzung:

- ▶ Ein erfahrener Projektentwickler als Partner
- ▶ Vorhandene Wohnungsbauprojekte
- ▶ Kapital



Erfolgsprojekt „nido“ in München-Karlsfeld: 544 moderne Wohneinheiten in Top-Lage. | Quelle: ISARIA Wohnbau AG 2016

Der Investitionsansatz



Von der Nachfrage und dem Preisniveau profitieren

▶ **Möglichkeit 1:**

Kaufen, halten und verwalten

Wollen Sie auf **hohem Preisniveau** eine Immobilie **kaufen** ...

Wollen Sie eine **lange Investitionsdauer** in Kauf nehmen ...

Wollen Sie die **zeitaufwendige Verwaltung** Ihrer Immobilie selbst übernehmen ...

Wollen Sie Ihre Immobilien in x Jahren zu einem **unbekannten Preis** verkaufen ...

Wollen Sie **sinkende Renditen** in Kauf nehmen ...

▶ **Möglichkeit 2:**

Entwickeln und verkaufen

oder ... Wohnraum entwickeln und auf **hohem Preisniveau verkaufen**?

oder ... von einer **kurzer Laufzeit** profitieren?

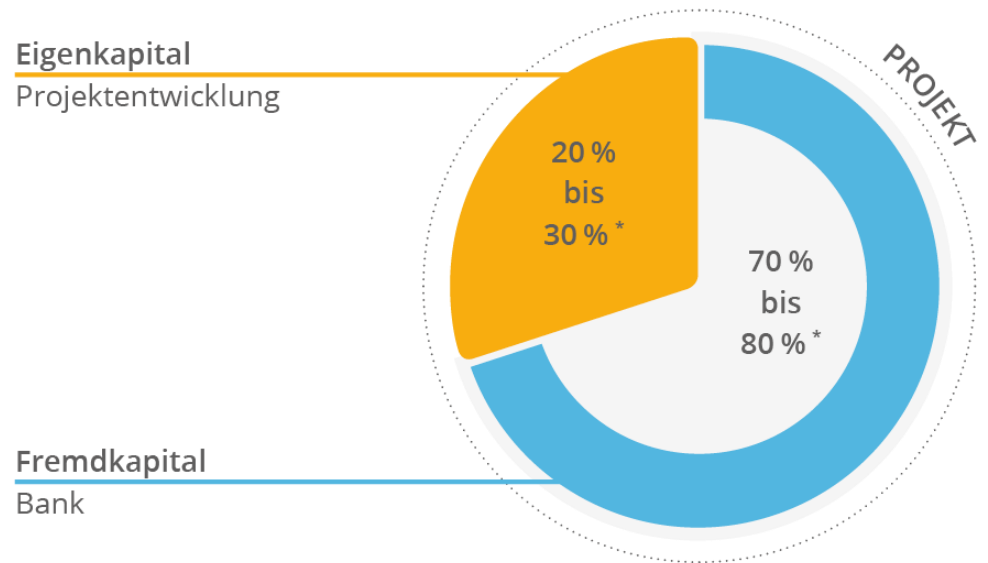
oder ... das **Management erfahrenen Partnern überlassen**?

oder ... sich jetzt am Verkauf von Wohnraum auf dem **aktuellen Preisniveau** beteiligen?

oder ... von einer **attraktiven Rendite** im aktuellen Marktumfeld profitieren?

Wohnraum wird benötigt – Kapital auch

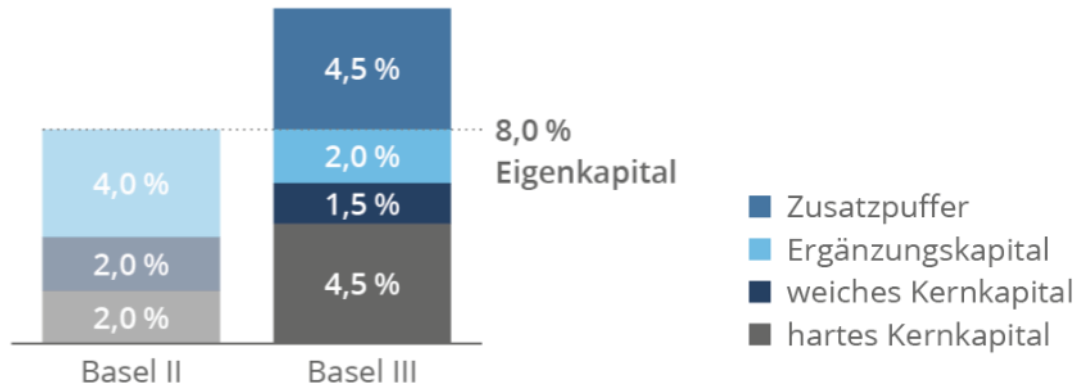
- ▶ Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben nur noch zu 70 bis 80 % durch Bankenkredite
- ▶ Rest muss der Projektentwickler aus Eigenmitteln beisteuern
- ▶ Zusätzlich hoher Kapitalbedarf durch parallele Projektentwicklungen
- ▶ **Fazit:** Eigenmittelbedarf bei Projektentwicklern stark gestiegen



*modellhafte Quote • Quelle: ISARIA Wohnbau AG 2017

Banken müssen mehr Eigenkapital vorhalten

- ▶ Banken unterliegen strengen Vorschriften (Basel II, III, IV)
- ▶ Mindestens 8 % der Risikopositionen müssen als haftendes Eigenkapital vorgehalten werden
- ▶ Plus: Zusatzpuffer von 4,5 % für mögliche Kreditausfälle (Basel III)
- ▶ Banken stehen vor der Wahl:
 - neues Haftungskapital aufnehmen
oder
 - **weniger Risikopositionen** (Kredite) eingehen



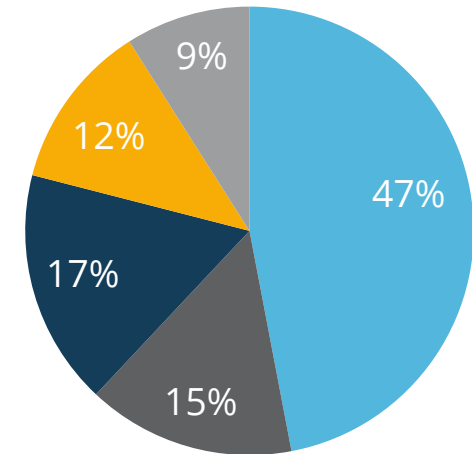
Quelle: Bundesministerium der Finanzen 2017

Immobilienunternehmen setzen 2017 auf alternative Finanzierungsinstrumente

Umfrage* zum Thema „alternative Finanzierungsinstrumente“ bestätigt Investitionsansatz:

- ▶ 59 % der Projektentwickler wollen alternative Finanzierungsinstrumente ausbauen
- ▶ Nachrangdarlehen sind das meistgenutzte Instrument (46 %)
- ▶ 38 % brauchen 2017 mehr als EUR 100 Mio. Kapital (Eigenkapital + Fremdkapital)

Kapitalbedarf 2017



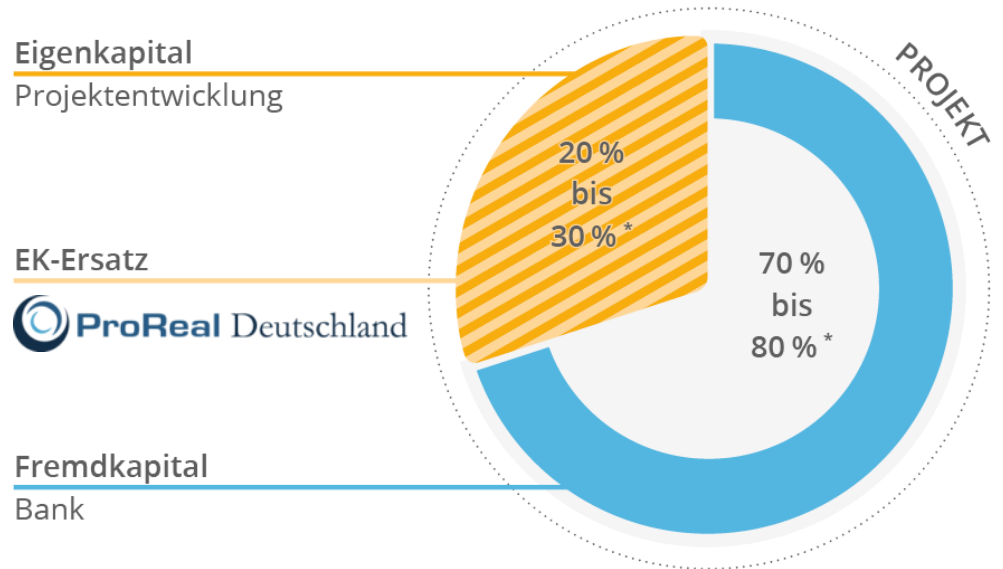
- bis EUR 50 Mio.
- EUR 51 Mio. bis EUR 100 Mio.
- EUR 101 Mio. bis EUR 200 Mio.
- EUR 201 Mio. bis EUR 500 Mio.
- EUR 501 Mio. bis EUR 1 Mrd.

* Die BF.direkt AG hat die Befragung im Januar und Februar 2017 durchgeführt. Insgesamt wurden 191 Fragebögen versendet, 38 Unternehmen antworteten, was einer Rücklaufquote von 19,9 % entspricht.


Quelle: BF.direkt AG 2017

ONE GROUP schließt Finanzierungslücke

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



*modellhafte Quote | Quelle: ISARIA Wohnbau AG 2017



Zusammen das Beste bewirken

ISARIA Wohnbau AG und One Group GmbH

One Group GmbH

- ▶ Etablierter Anbieter von Vermögensanlagen und Investmentvermögen
- ▶ Tochtergesellschaft der ISARIA Wohnbau AG
- ▶ Mit der ProReal Deutschland-Produktserie seit 2012 erfolgreich am Markt
- ▶ Bislang **über 7.000 Investoren**
- ▶ **Mehr als EUR 180 Mio. eingeworbenes Kapital**
- ▶ ProReal Deutschland-Serie finanziert bisher Entstehung von **mehr als 2.600 Wohneinheiten**

Quelle: One Group GmbH



Eine Vision verwirklichen

Gemeinsam profitieren

ISARIA Wohnbau AG

- ▶ Top 10 Projektentwickler für Wohnungen in München und Hamburg
- ▶ Fokus: Wohnungsneubau und -revitalisierung
- ▶ In 20 Jahren **3.000 Wohnungen** für mehr als EUR 1 Mrd. realisiert
- ▶ Attraktive Projektpipeline mit **EUR 1 Mrd. Umsatzvolumen**
- ▶ **EUR 80,6 Mio. Eigenkapital** (Stand 31.12.2016)
- ▶ **EUR 58,7 Mio. stille Reserven** in den Projekten (Stand 31.12.2016)
- ▶ Mit Hauptaktionär Lone Star (92,39%) klar auf **Wachstumskurs**

Quelle: ISARIA Wohnbau AG



ProReal Deutschland: Erfolg in Serie

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

Wichtiger Hinweis: Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Stand: April 2017

* zzgl. mögl. Verlängerungsoptionen

** Musterbeteiligung gemäß der jeweiligen Verkaufsprospekte

Alle Angaben vor Steuern.

Erfolgreich abgeschlossene Investitionsprojekte

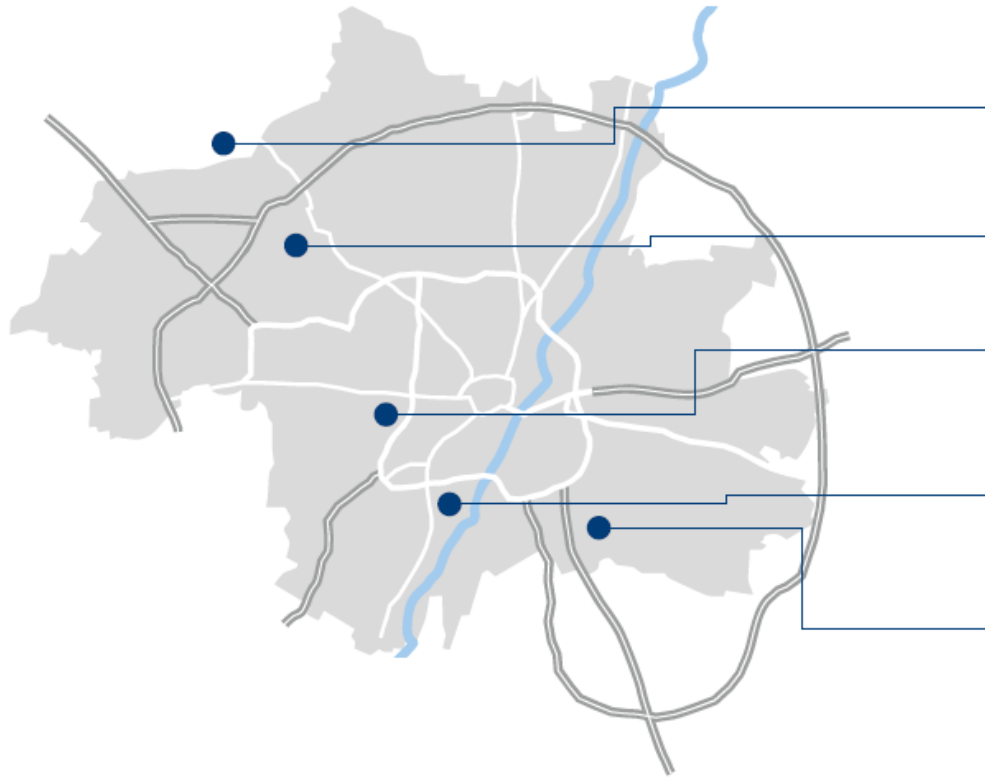
	Projektname, Standort	Anzahl Wohneinheiten (geplant)	Verkaufsvolumen (Mio. Euro)	Status
	Nido München-Karlsfeld	566		Abgeschlossenes Investment **
	APP.ARTMENTS München-Bogenhausen	167		Abgeschlossenes Investment **
	Elsenheimerstraße München-Westend	350		Abgeschlossenes Investment **
	Drosselgärten Hamburg-Barmbek	48		Abgeschlossenes Investment **
	Friedensallee 29 Hamburg-Ottensen	20		Abgeschlossenes Investment **

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



Aktuelle Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG

Projektstandorte München



Nido -teilw. fertiggestellt-
Dr. Johann-Heitzer-Straße | Karlsfeld

Diamant-Quartier
Georg-Reismüller-Str./Ludwigsfelderstraße | Allach

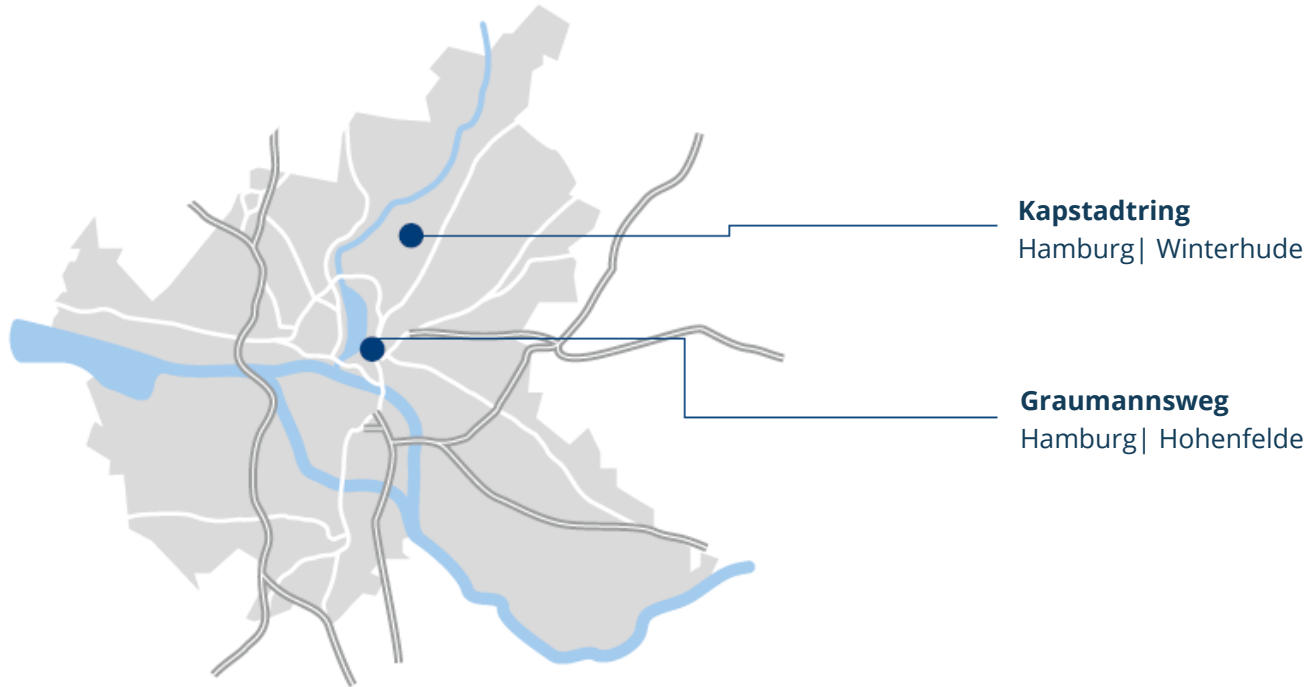
Tübingerstraße | Hansastrasse
Sendling-Westpark

south one (Tower)
Baierbrunnerstraße | Obersendling

Gustav-Heinemann-Ring
Neuperlach








Quelle: ISARIA Wohnbau AG 2017

Projektstandorte Hamburg



Quelle: ISARIA Wohnbau AG 2017

Zugang zu einer attraktiven Projektpipeline

	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*

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

A large flock of birds is flying in a circular pattern over a cityscape at sunset. The sky is a mix of blue and orange, and the city below is illuminated by the setting sun. The birds are silhouetted against the bright sky.

Das Investitionsangebot

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 % per 31.12.2020* (zzgl. mögl. Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg (endfällige Verzinsung))
- ▶ **Geplante Auszahlungen:** jährlich bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres (unterjährige Abschlagszahlungen möglich)
- ▶ **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre*
- ▶ **Mindestbeteiligung:** EUR 10.000 (zzgl. 3,5 % Agio)
- ▶ **Einkunftsart:** Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)**
- ▶ **Geplantes Emissionsvolumen:** EUR 35.000.000
- ▶ Keine Aufnahme von Fremdkapital zulässig

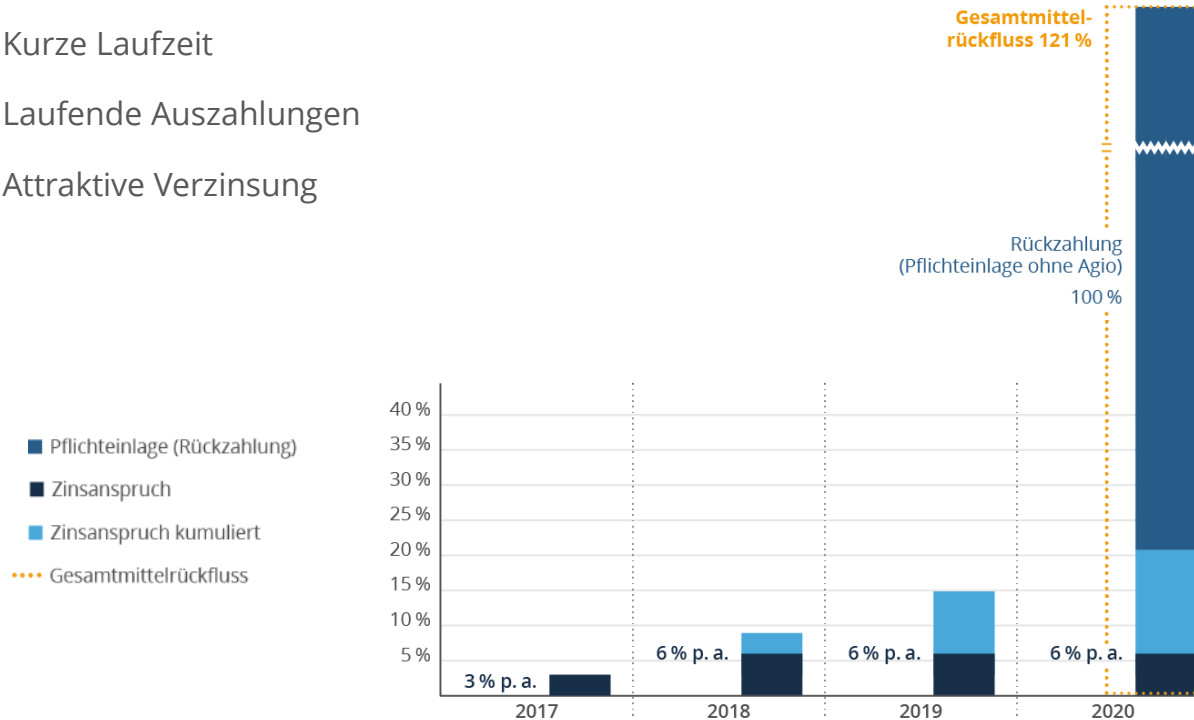
Warnhinweis: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

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

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

Zinsanspruch (Prognose)

- ▶ Kurze Laufzeit
- ▶ Laufende Auszahlungen
- ▶ Attraktive Verzinsung



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 1.1.2017 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. Juni des Folgejahres. Unterjährige Abschlagszahlungen sind möglich. Die Rückzahlung erfolgt grundsätzlich spätestens sechs Monate nach Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen. Ausführliche Information zur Verzinsung sind ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

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 Pro Real Deutschland 5 GmbH (Emittentin).

Maximalrisiko – Das maximale Risiko für die Anleger ist der Verlust des gesamten eingesetzten Kapitals (Totalverlust) unter gleichzeitiger Verpflichtung zur Leistung weiterer Zahlungen aus ihrem Privatvermögen, bis hin zur Privatinsolvenz.

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 Liquiditätsslage der Projektgesellschaften.

Liquiditäts- und Auszahlungsrisiko – Die Liquidität der Emittentin wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus den einzelnen Beteiligungen sowie den Zinsrückflüssen 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 Präsentation 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.

Namensschuldverschreibungen 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, 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




 **ProReal Deutschland 5**

ProReal Deutschland 5 GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg

 +49 (0)40 69 666 69 0

 +49 (0)40 69 666 69 99

 info@onegroup.ag

 www.onegroup.ag