



Illustration: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH

Wohnraum schaffen in deutschen Metropolen

Das Investitionsangebot

Die Highlights auf einen Blick

- ▶ **Geplante Laufzeit:** 3,5 Jahre
*(maximale Verlängerungsoption: 6 Monate)**
- ▶ **Mindestbeteiligung:** EUR 200.000 (zzgl. 1,5 % Agio)
- ▶ **Geplante Verzinsung:**
 - 5,0 % p. a. bis 30.06.2019 (Frühzeichnerverzinsung)
 - 7,0 % p. a. ab 01.07.2019 (laufende Verzinsung)
- ▶ **Geplante Auszahlungen:** quartalsweise Abschlagszahlungen im April, Juli, Oktober des laufenden und im Januar des Folgejahres
- ▶ **Erste Auszahlung:** im Oktober 2018 geplant (in der Platzierungsphase)
- ▶ **Geplante Rückzahlung:** 100 % per 31.12.2022**
- ▶ **Externe Mittelverwendungskontrolle**
- ▶ **Diversifikation** über mehrere Wohnungsbauvorhaben geplant ***
- ▶ **Keine Aufnahme von weiterem Fremdkapital** zulässig

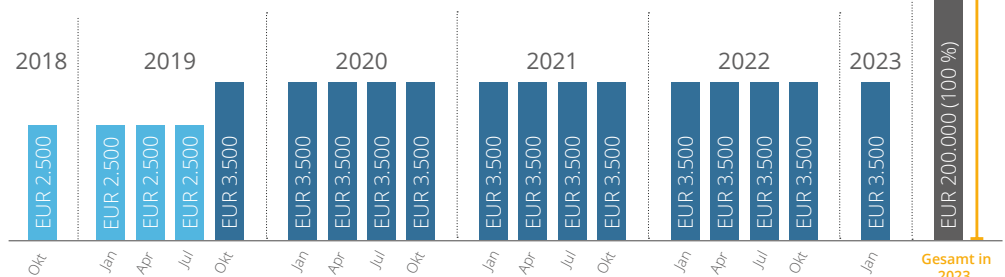
Exklusives, nicht öffentliches Angebot für semi-professionelle Investoren

- **Höhere Verzinsung** im Vergleich zum Retail-Produkt durch günstige Kostenstruktur
- **Hohe Investitionsquote** von 95,2 %
- **Planbare Laufzeit** durch eingeschränkte Verlängerungsoption
- **Bewährtes Sicherheits- und Investmentprofil** aus der erfolgreichen Kurzläuferserie
- **Einfache und günstige Steuerabwicklung** (25 % Abgeltungssteuer i.d.R. deutlich niedriger als Durchschnittssteuersatz der Investoren)

Zinsanspruch (Prognose)

Zeichnungssumme:
EUR 200.000 (zzgl. Agio)
Einzahlungsdatum:
01.07.2018

- Frühzeichnerverzinsung:
5,0 % p.a.
- Laufende Verzinsung:
7,0 % p.a.



Zugang zu attraktivem Investitionsportfolio

Die ProReal Private 1 GmbH investiert überwiegend in Wohnimmobilienneubau- und Revitalisierungsvorhaben und setzt bei der Standortwahl ihren Fokus auf die begehrten deutschen Metropolregionen. Dabei kann die Emittentin sowohl auf die Projekte ihres Mutterkonzerns, der ISARIA Wohnbau AG, zurückgreifen als auch in Bauvorhaben anderer Projektentwickler investieren. Ziel der ProReal Private 1 GmbH ist es, mit der Vergabe von Finanzierungen entsprechende Erträge zu erwirtschaften, die für die laufende Verzinsung und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibung verwendet werden.

Kurze Laufzeit, regelmäßige Auszahlungen

Mit der ProReal Private 1 Namensschuldverschreibung können semi-professionelle Investoren von einem Investment mit geplanter kurzer Laufzeit und laufenden Auszahlungen profitieren. Hierfür stellt die Emittentin das eingeworbene Kapital plangemäß mehreren Wohnungsneubau- oder Revitalisierungsvorhaben zur Verfügung. Die Emittentin hat sich dabei zur Einhaltung klarer Investitionskriterien verpflichtet, die von einem externen Mittelverwendungskontrollleur überwacht wird.

* Die Laufzeit beträgt 3,5 Jahre bis zum Ablauf des 31.12.2022 (Grundlaufzeit) und kann um maximal 6 Monate durch die Emittentin verlängert werden. | ** Zzgl. mögl. Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg (endfällige Verzinsung). Die Rückzahlung erfolgt unmittelbar nach Laufzeitende, spätestens nach sechs Monaten ab Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen. | *** Zum Zeitpunkt der Erstellung des Investment Memorandums stehen die konkreten Immobilienprojekte der ProReal Private 1 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Der Investitionsansatz

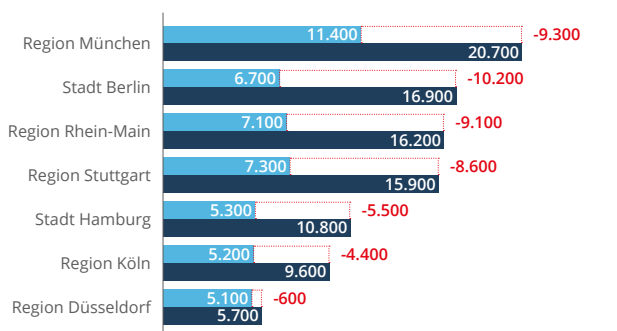
Wohnraum schaffen und profitieren

Der Markt für Projektentwicklungen im Wohnsegment boomt. Um die vielen Neubau- und Revitalisierungsvorhaben jedoch umsetzen zu können, benötigen Projektentwickler vor allem eines: eine solide Kapitalausstattung.

Hier kommt der semi-professionelle Investor ins Spiel: Im Unterschied zur klassischen Bestandsinvestition – also dem Kauf einer Immobilie, bei der der Eigentümer über die Vermietung Erträge generiert – stellen Investoren über den ProReal Private 1 plangemäß gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel für deren Finanzierung und Entwicklung zur Verfügung.

Wohnraum bleibt Mangelware

In den deutschen Metropolregionen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot bei Weitem. Optimale Bedingungen für die Entwicklung und den Bau von Wohnimmobilien. Anleger können davon profitieren, indem sie sich durch die Bereitstellung von Kapital an der Entwicklung und am Bau von Wohnraum beteiligen.



■ 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

Quelle: Prognos AG, 2016

Über die ONE GROUP

- ▶ Initiatorin der erfolgreichen **ProReal Deutschland Serie** (seit 2012 am Markt)
- ▶ Durchschnittliche Laufzeit aufgelöster Fonds: **3 Jahre**
- ▶ Alle laufenden Aus-/Zinszahlungen **prospektkonform**
- ▶ Tochtergesellschaft der **ISARIA Wohnbau AG**
- ▶ Bislang über **7.000 Investoren**
- ▶ Mehr als **230 Millionen eingeworbenes Kapital**
- ▶ Die ProReal Deutschland Serie finanziert bisher die Entstehung von mehr als **2.600 Wohneinheiten**

Über die ISARIA WOHNBAU

- ▶ **TOP 5 Projektentwickler** für Wohnungen in München
- ▶ In 20 Jahren **3.000 Wohnungen** realisiert
- ▶ Fokus: **Wohnungsneubau und –revitalisierungsvorhaben**
- ▶ Attraktive **Projektpipeline** mit **EUR 2 Mrd.** Umsatzvolumen
- ▶ **Hohe stille Reserven** im aktuellen Projektbestand
- ▶ **EUR 84 Mio. Eigenkapital** (Stand 31.12.2017)
- ▶ Mit Einstieg eines **institutionellen Investors** (rd. 150 Mio. Euro) klar auf Wachstumskurs

DIE VORTEILE DES INVESTITIONSANSATZES:

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

Erfolg in Serie - Leistungsübersicht der ProReal Deutschland Serie

Produkt	Laufzeit* (in Jahren)	Emissionsvolumen (in Mio. EUR)	Agio (in %)	Zins-/Auszahlungen (in % p. a. des Nominalkapitals ohne Agio)	Status	Gesamtmittelrückfluss (in % des Nominalkapitals ohne Agio)**
ProReal Deutschland Fonds 1	1	7,8	5,0	8,5	erfolgreich abgeschlossen	108,5 %
ProReal Deutschland Fonds 2	3	25,6	5,0	8,4	erfolgreich abgeschlossen	135,6 (130,6 % zzgl. 5,0 % Agio)
ProReal Deutschland Fonds 3	4	75,0	5,0	7,5	erfolgreich abgeschlossen	135,4 (130,4 % zzgl. 5,0 % Agio)
ProReal Deutschland Fonds 4	3 (geplant)	72,0	3,0	6,0 bis 6,5 (geplant)	prospektkonform	
ProReal Deutschland 5	3 (geplant)	51,0	3,5	6,0 (geplant)	prospektkonform	

Wichtiger Hinweis: Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Stand: April 2018
 * Zzgl. mögl. Verlängerungsoptionen | ** Musterbeteiligung gemäß den jeweiligen Verkaufsprospekten | Alle Angaben vor Steuern.

RISIKOHINWEISE (AUSZUG):

- Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Bitte beachten Sie hierzu unbedingt die Ausführungen im Investment Memorandum.
- Zum Zeitpunkt der Erstellung des Investment Memorandums stehen die konkreten Investitionsobjekte noch nicht fest (Blindpoolrisiko).
- Zinsauszahlungen an die Anleger können geringer ausfallen als geplant oder sogar gar nicht erfolgen.
- Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit Projektentwicklungen (Verzögerung der Fertigstellung, geringere Verkaufspreise etc.).

Allgemeine Hinweise zu diesem Werbemittel: Das vorliegende Informationsblatt ist eine unvollständige, unverbindliche Vorabinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar. Sie soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Private 1 GmbH (Emittentin) geben. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emission. Maßgeblich für die Zeichnung der Namensschuldverschreibung ist ausschließlich das Investment-Memorandum. Das Memorandum enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Stand: 09.07.2018