

NEU! MIT VERWAHR-
STELLEN-FUNKTION

ProReal Deutschland 8

Wohnraum schaffen in deutschen Metropolen.



» **Wichtiger Hinweis**

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

» **Warnhinweis**

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

Liebe Leserin, lieber Leser,

auch mit dem Wechsel an der Spitze der Europäischen Zentralbank ist keine Zinswende in Sicht. Die Aktienmärkte verzeichnen weiterhin große und vor allem unvorhersehbare Schwankungen. Und die Immobilienpreise erreichen immer neue Höchststände. Für Privatanleger stellt sich weiterhin die Frage, wie und wo noch rentable Anlagemöglichkeiten zu finden sind.

Seit nunmehr acht Jahren eröffnen wir unseren Anlegern eine besondere Geldanlage. Mit dem Investitionsansatz der ONE GROUP schließen wir gleich zwei Lücken: zum einen die Angebotslücke beim Wohnraum und zum anderen die Finanzierungslücke im Zusammenhang mit seiner Errichtung.

Die Herausforderung: Während in deutschen Metropolregionen die steigende Nachfrage nach Wohnraum längst nicht mehr gedeckt werden kann, agieren Banken zurückhaltend bei der Finanzierung von großen Wohnbauprojekten. Der Grund ist die fortschreitende Bankenregulierung. So sind Projektentwickler bei der Finanzierung ihrer Projekte auf alternative Finanzierungsmittel angewiesen.

Die ProReal Deutschland 8 Namensschuldverschreibung (kurz: „ProReal Deutschland 8“) bietet eine gute Möglichkeit, von dieser Marktsituation zu profitieren. Hierbei werden Sie selbst zum kurzfristigen Kapitalgeber, anstatt Bestandsimmobilien

auf aktuellem Preisniveau teuer zu kaufen. Die langfristige Kapitalbindung entfällt, ebenso aufwendige Instandhaltungspflichten. Sie schließen somit die Angebots- und Finanzierungslücke gleichermaßen.

Die ProReal Deutschland Serie überzeugt seit Jahren mit kurzen Laufzeiten, regelmäßigen Auszahlungen und attraktiven Renditen. 9.000 Investoren mit mehr als 400 Mio. € haben uns bereits ihr Vertrauen geschenkt. Rund 50 % unserer Anleger sind mehrfach investiert. Vollständig zurückgezahlt an die Anleger wurden bereits vier Fonds. Sämtliche Produkte verzeichnen einen prospektkonformen Verlauf.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Sie über das Investitionsangebot des ProReal Deutschland 8 informieren. Übrigens: Es ist die erste Vermögensanlage mit einer Verwahrstellen-Funktion.

Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Erfolgsserie fortzuführen.

Herzlichst Ihr



Malte Thies

Geschäftsführer One Group GmbH



Die Highlights auf einen Blick



- » **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre*
- » **Geplante Verzinsung:**
 - 4,0% p. a. bis 30.06.2020 (Frühzeichnerverzinsung)
 - 6,0% p. a. ab 01.07.2020 (laufende Verzinsung)
- » **Geplante Auszahlungen:** vierteljährliche Abschlagszahlungen
- » **Geplante Rückzahlung:** 100% per 30.06.2023**
- » **Mindestbeteiligung:** 10.000 € (zzgl. 3,5% Agio)

* Die Laufzeit beträgt drei Jahre bis zum Ablauf des 30.06.2023 (Grundlaufzeit) und kann einmal oder mehrmals um maximal 18 Monate durch die Emittentin verlängert werden.

** Die Rückzahlung erfolgt unmittelbar nach Laufzeitende, spätestens nach sechs Monaten ab Laufzeitende unter Berücksichtigung etwaiger Laufzeitverlängerungen.



Marktumfeld

Die Bedingungen für die Entwicklung und den Bau von Wohnimmobilien sind gut. Denn die Nachfrage nach Wohnraum bleibt ungebrochen hoch – insbesondere in deutschen Großstädten.



Wohnraum in deutschen Großstädten: Nachfrage bleibt hoch

Seit Jahren steigen in den deutschen Metropolen die Preise für Wohnimmobilien. Dennoch: Die vorherrschende Angebotslücke und die hohe Nachfrage nach dem Grundbedürfnis „Wohnen“ sorgen weiterhin für Stabilität auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Wie steht es um den deutschen Wohnimmobilienmarkt? Auf der Suche nach lukrativen Anlagemöglichkeiten ist dies eine der zentralen Fragen vieler Investoren. Das Frühjahrsgutachten des *Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)* geht von weiteren Preissteigerungen aus. Für eine flächendeckende Immobilienblase gebe es keine Anzeichen.

Obwohl Faktoren wie Urbanisierung, digitale Revolution sowie Baubeschränkungen die Bewertungen von Immobilien in Städten immer noch stützen, kann nicht mehr mit Sicherheit mit realen Preisanstiegen gerechnet werden, heißt es in einer aktuellen Analyse der Investmentbank UBS.

Nachfrage weiterhin hoch

Bei allen Prognosen um die kurz- und mittelfristige Entwicklung der Immobilienpreise bleibt das wichtigste Argument für Investments in Wohnimmobilien unangetastet: die hohe strukturelle Nachfrage. Denn nach wie vor erleben vor allem die Top-sieben-Städte einen enormen Bevölkerungszuwachs, der auch mittelfristig andauern wird. In Berlin etwa treffen pro Jahr über 30.000 neue Einwohner ein. Bis 2030 rechnet die Stadt mit über 3,8 Mio. Einwohnern. Dazu kommt das Phänomen der Singularisierung – immer mehr Menschen wohnen allein. Dies bedeutet einen insgesamt höheren Bedarf an Wohnfläche.

Obwohl die Bautätigkeit zuletzt gestiegen ist, trifft die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Großstädten momentan immer noch auf ein viel zu geringes Angebot. In Deutschland wurden 2018 rund 300.000 Wohneinheiten fertiggestellt.

Um den Bedarf zu decken, müssten es, je nach Schätzung, jedoch 350.000 bis 400.000 sein. Die Lücke ist also nochmal gewachsen. Mittlerweile hat sich in den deutschen Großstädten ein Defizit von rund 1,9 Mio. bezahlbaren Wohneinheiten

aufgestaut, so das Ergebnis einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung.

Und die Preisentwicklung? Vom ersten Quartal 2018 bis zum ersten Quartal 2019 sind die Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in Deutschland erneut um 7 % gestiegen, die Mieten um 3,2 %. Die historisch hohen Preise werden die Nachfrage jedoch kaum dämpfen, denn das Einkommen und das Privatvermögen wachsen ebenfalls seit Jahren. Hinzu kommt, dass die Finanzierungsbedingungen durch die niedrigen Baufinanzierungszinsen ebenfalls historisch günstig sind und somit die gestiegenen Preise teilweise ausgleichen. Und wie geht es weiter? Mit einem signifikanten Zinsanstieg ist mittelfristig nicht zu rechnen. Erst im Juni 2019 hat die Europäische Zentralbank einer Erhöhung des Leitzinses in diesem Jahr eine Absage erteilt. Einen ersten Zinsschritt wird es, wenn überhaupt, frühestens Mitte 2020 geben – und auch dann ist es wahrscheinlich, dass er moderat ausfällt. Alles in allem werden die Zinsen in der Eurozone auf absehbare Zeit niedrig bleiben.

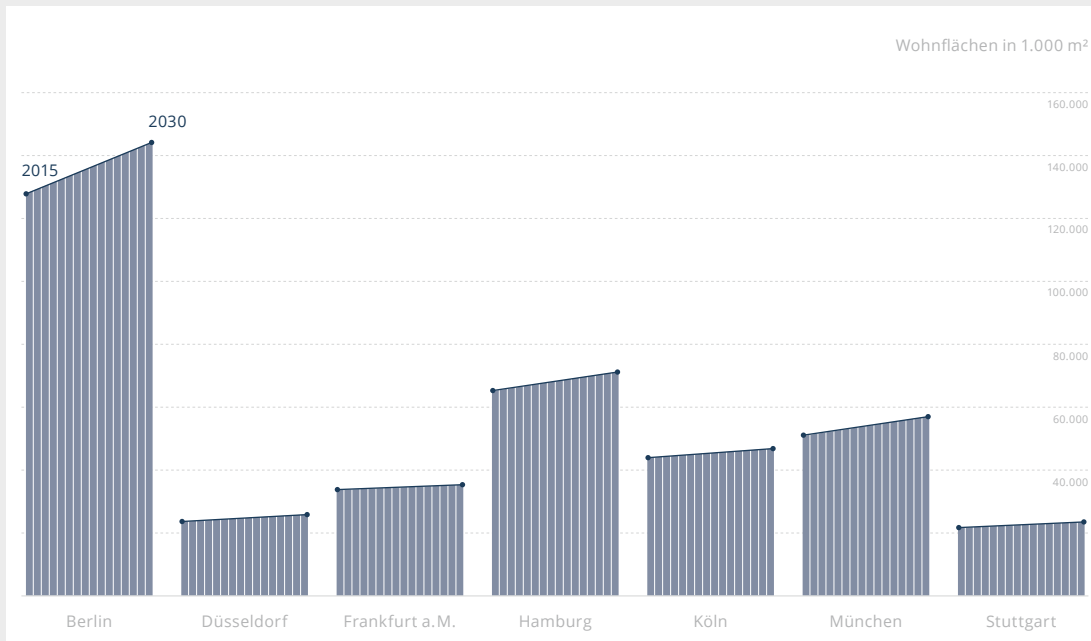
Deutscher Wohnimmobilienmarkt ist krisensicher

Der Immobilienindex des Analysehauses *bulwienges* zeigt, dass selbst ernsthafte wirtschaftliche Krisen auf globaler Ebene in den vergangenen vier Jahrzehnten zu keinem nachhaltigen Preiseinbruch bei Wohnimmobilien in Deutschland führten, seien es die Ölpreiskrise in den frühen 1980er Jahren, der Konjunkturunbruch und die hohe Arbeitslosigkeit in den späten 1990er Jahren oder die Weltwirtschaftskrise ab 2008. Dies zeigt eine Tatsache ganz klar: Wohnen ist kein Konsumgut wie jedes andere, sondern ein Grundbedürfnis. Bei der Frage, ob Wohnimmobilien weiterhin erworben werden können, darf nicht allein der Preis als Maßstab gelten, er muss auch in Relation zur allgemeinen Kaufkraft gesetzt werden. Diese ist zuletzt auf vergleichbarem ...

Risikohinweis: Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der von dem ProReal Deutschland 8 finanzierten Wohnungen und Häuser haben.

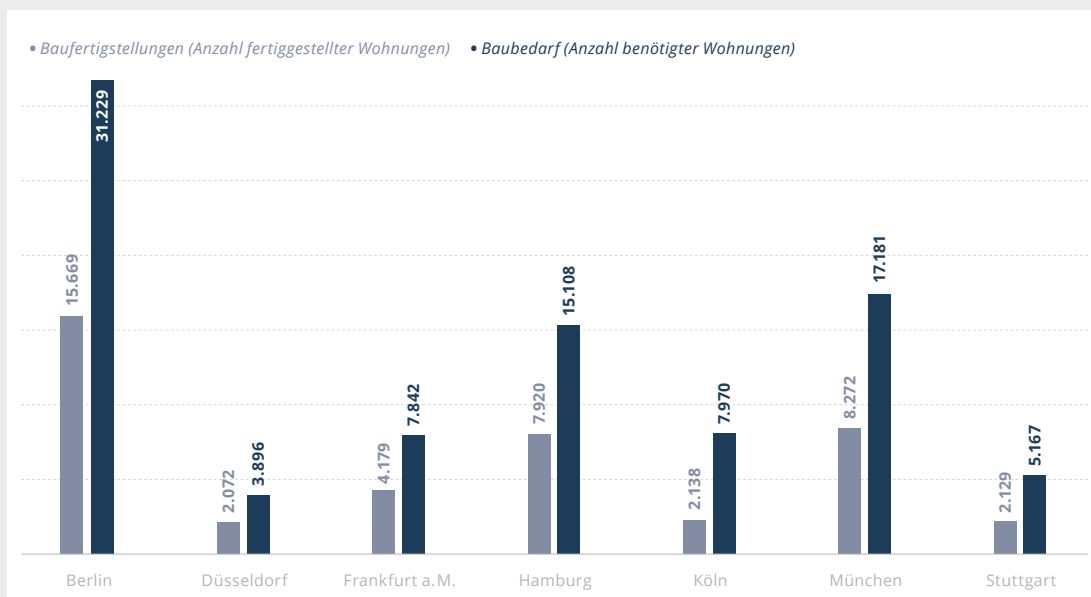
Angebot und Nachfrage im Vergleich

Wohnflächennachfrage, insgesamt, von 2015 bis 2030



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

Vergleich: Baufertigstellungen 2017 gegenüber jährlichem Baubedarf bis 2020



Quelle: statistische Ämter des Bundes und der Länder

Niveau gestiegen, heißt es im Erschwinglichkeitsindex des Immobilienverbandes *IVD*. Hinzu kommt, dass die historische Niedrigzinsphase die Preiszuwächse weitestgehend kompensiert hat.

Attraktives Marktumfeld für Investoren

Deutschland ist immer noch weit davon entfernt, den Nachfrageüberhang beim Thema Wohnraum auszugleichen – insbesondere in den Metropolregionen. Daher darf auch für die kommenden Jahre nachfragebegründet von einem weiterhin hohen Druck auf Kaufpreise und Mieten gerechnet werden. Aus Anlegersicht gibt es keinerlei Hinweise auf das Vorliegen einer Spekulationsblase. Im Gegenteil: Die Immobilienpreise liegen sogar eher unterhalb ihres Fundamentalwertes, wie das Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) berichtet. Klassische Symptome

wie eine exzessive Bautätigkeit oder eine expansive Kreditvergabe sind nicht zu verzeichnen. „Die Nachfrage ist hoch, weil die Großstädte stark wachsen“, so Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Neuer Wohnraum wird also dringend benötigt. Derweil besteht auf Seiten der Projektentwickler ein enorm hoher Kapitalbedarf. Banken verhalten sich bei der Kreditvergabe vor allem für großvolumige Projekte zurückhaltend, da sie aufgrund regulatorischer Vorgaben für derartige Kreditrisiken vergleichsweise viel Haftungskapital vorhalten müssen. Hieraus ergibt sich eine Finanzierungslücke auf Seiten der Projektentwickler, die vor allem von institutionellen Investoren und Anlageprofis gerne geschlossen wird. Genau diese Finanzierungslücke bietet, zusammen mit der Angebotslücke, auch für Privatanleger attraktive Investmentmöglichkeiten.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt: die sechs wichtigsten Punkte im Überblick

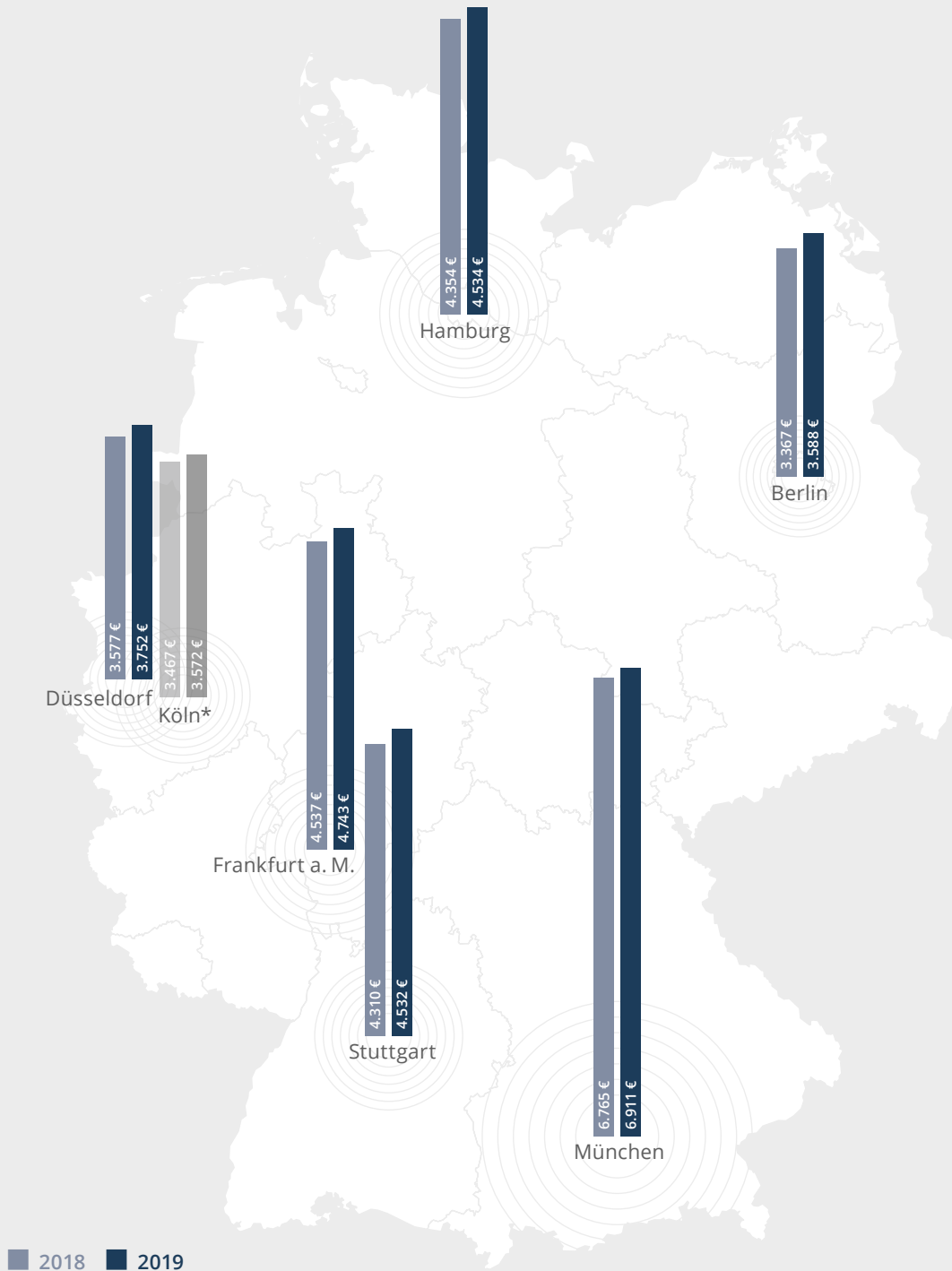
- 1.** Die Bautätigkeit steigt. Bundesweit wurden 2018 etwa 300.000 Wohnungen fertiggestellt.
- 2.** Der jährliche Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen wird jedoch weiterhin nicht erreicht.
- 3.** In den deutschen Großstädten fehlen rund 1,9 Mio. bezahlbare Wohnungen.
- 4.** Zwischen 2016 und 2018 wurden in den sieben größten Städten gerade einmal 71 % der benötigten Wohnungen fertiggestellt.
- 5.** Die Angebotsknappheit führt zu Miet- und Kaufpreiserhöhungen. Vom dritten Quartal 2018 bis zum dritten Quartal 2019 stiegen die Kaufpreise um 7 %, die Mietpreise um 3,2 %.
- 6.** Neben den Preisen steigen auch die Kaufkraft und das Vermögen. Hinzu kommen die historisch niedrigen Zinsen.

” Der Überhang der Nachfrage nach modernem Wohnraum in den deutschen Metropolregionen ist größer denn je. Dies stellt eine positive Ausgangslage für Investments in Projektentwicklungen an ausgewählten Standorten dar. “

Konstantin Lüttger, Managing Director, Head of Residential Investment CBRE

Risikohinweis: Sollte das Preisniveau für Wohnimmobilien sinken, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Verkaufspreise der von dem ProReal Deutschland 8 finanzierten Wohnungen und Häusern haben.

Kaufpreise A-Städte im Vorjahresvergleich



Quelle: www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/Publicationen/F+B-Wohn-Index%20Tabellenteil%20201-2019.pdf
 Die Kaufpreise beziehen sich sowohl auf Neu- als auch auf Bestandsimmobilien.

* Kaufpreise Köln aus den Jahren 2017/2018. Aktuelle Daten lagen bei Drucklegung noch nicht vor.



Investitionsangebot

Kurze Laufzeiten, regelmäßige Auszahlungen und attraktive Renditechancen – der ProReal Deutschland 8 ist die Alternative zu klassischen Immobilieninvestments.



Wohnraum braucht Kapital

Projektentwicklungen im Wohnsektor sind dringend erforderlich. Damit die erforderlichen Neubau- und Revitalisierungsvorhaben umgesetzt werden können, brauchen Projektentwickler jedoch ausreichend Kapital. Alternative Finanzierungsformen erfreuen sich daher einer steigenden Nachfrage und bilden einen wichtigen Baustein bei der Projektfinanzierung.

Steigende Nachfrage und ein viel zu knappes Angebot: Für Projektentwickler ist das aktuelle Marktumfeld äußerst attraktiv, wenn es darum geht, sich im Wohnungsbau zu engagieren. So attraktiv das Umfeld aus hoher Nachfrage, geringem Angebot und hohen Verkaufspreisen auch scheint, es herrscht dennoch ein Finanzierungsengpass.

Kapital dringend gesucht

Banken agieren weiterhin vorsichtig, wenn es um die Vergabe von Krediten für Neubauentwicklungen geht. Das gilt besonders für kapitalintensive Projektentwicklungen, weil Geldhäuser hier mehr Eigenmittel vorhalten müssen als bei anderen Darlehensarten. Hintergrund sind die strengen Vorschriften des Baseler Ausschusses (bekannt als Basel-III-Regeln). Sie können große Wohnbauprojekte daher nur noch eingeschränkt finanzieren. Projektentwickler kämpfen dadurch zunehmend mit Finanzierungsengpässen, die sie eigentlich mit Eigenkapital schließen müssten.

Das vorhandene Eigenkapital ist jedoch begrenzt verfügbar und durch mehrere gleichzeitig zu finanzierende Projekte schnell gebunden.

Deshalb erfreut sich das Alternativkapital zunehmender Beliebtheit. Laut des Immobilienberatungsunternehmens *BF.direkt* hat die Nachfrage nach alternativen Finanzierungsformen in den vergangenen beiden Jahren deutlich zugenommen. 60 % der befragten Unternehmen gaben im Quartalsbarometer Q1/2019 an, dass Alternativfinanzierungen im Vergleich zum klassischen Bankkredit derzeit stärker nachgefragt werden.

ONE GROUP als Finanzierungspartner

Hier kommt die ONE GROUP ins Spiel. Sie stattet mit den Geldern aus der ProReal Deutschland Serie mehrere Neubaufvorhaben in deutschen Metropolen mit Alternativkapital aus. Damit schließt sie zwei Lücken auf einmal: die Angebotslücke beim Wohnraum und die Finanzierungslücke im Zusammenhang mit seiner Errichtung.

Unser Erklärfilm zum Thema

Einfach mit dem Smartphone den QR-Code einscannen oder auf www.onegroup.ag/ansatz den „Erklärfilm Finanzierungslücke“ anklicken.



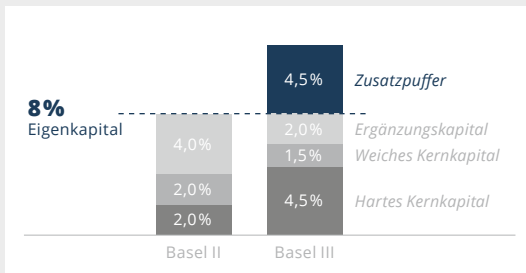
„Die Nachfrage nach alternativen Finanzierungen hat sich verdoppelt.“

Quelle: BF.Quartalsbarometer

Risikohinweis: Sofern Fremdfinanzierungen durch kreditgebende Banken nicht oder nur zu einem höheren als dem prognostizierten Zinssatz verlängert werden, kann dies die Realisation von bereits begonnenen Projektentwicklungen gefährden.

Warum Projektentwickler Alternativkapital benötigen

Grund 1: Banken müssen mehr Eigenkapital vorhalten

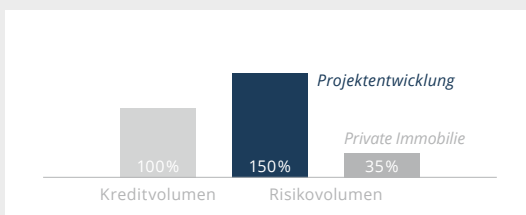


Quelle: Bundesministerium der Finanzen 2016

Bei der Kreditvergabe unterliegen Banken den Eigenkapitalregeln des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht. Diese besagen:

- Banken müssen ihre Risikopositionen mit mindestens 8 % haftendem Eigenkapital zzgl. eines für jede Bank individuellen Puffers unterlegen
- Mit der schrittweisen Umstellung von Basel II auf Basel III sind die Eigenkapitalanforderungen deutlich gestiegen, aktuell wird an einer weiteren Verschärfung gearbeitet (Basel IV)

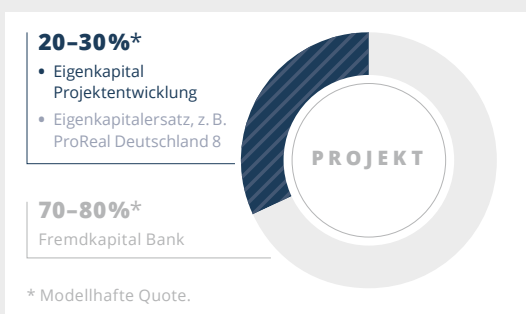
Grund 2: Risikogewichtung – eine Lehre aus der Krise



Quelle: BBSR 2016

Die Berechnung der Eigenkapitalanforderung erfolgt risikogewichtet. So müssen Banken bei großen Wohnungsbauprojekten bis zu viermal mehr Haftungskapital als bei privaten Immobilienfinanzierungen vorhalten. Das macht Projektfinanzierungen für viele Banken relativ unattraktiv.

Grund 3: Marktwerte entfernen sich von Beleihungswerten



Bei der Wertermittlung zur Bestimmung der Fremdkapitalquote müssen sich Banken an die Beleihungswertermittlungsverordnung halten. Die so ermittelten Beleihungswerte liegen jedoch zumeist unter den tatsächlichen Marktwerten, die immer weiter steigen. Banken vergeben zumeist nur noch Kredite bis zu 70–80 % des Beleihungswertes. Den Rest müssen Projektentwickler über Eigenmittel oder Alternativkapital beisteuern.

Die Folge: Banken können die Kreditnachfrage nicht vollständig bedienen. Projektentwickler stehen deshalb vor einer Kapitallücke, die sie durch alternative Finanzierungsformen füllen können.

Neue Wege statt klassischer Immobilieninvestments

Die ProReal Deutschland Serie ist für Projektentwickler attraktiv. Warum? Sie können dank des Alternativkapitals Finanzierungslücken schließen und dadurch Bauvorhaben umsetzen. Doch warum sollten sich Privatanleger an der ProReal Deutschland Serie beteiligen?

Bei klassischen Bestandsinvestitionen werden nach dem Kauf der Immobilie über die Vermietung Erträge generiert. Das erfordert in der Regel eine langfristige Investition und einen hohen Verwaltungsaufwand. Über den ProReal Deutschland 8 dagegen stellen Anleger indes gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel zur Verfügung. Im Vergleich zum klassischen Immobilieninvestment hat das zahlreiche Vorteile: Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten entfallen. Zudem ist der Investitionszeitraum überschaubar. Anstatt Kapital langfristig in einer Bestandsimmobilie zu binden, haben die Produkte der ProReal Deutschland Serie eine kurze Investitionsdauer und zeichnen sich durch laufende geplante Zinszahlungen aus. Gleichzeitig sind die Renditeerwartungen attraktiv.

Investieren wie die Großen

Besonders institutionelle Investoren haben bisher von dieser Finanzierungslücke profitiert. Der Investitionsansatz steht bei ihnen längst fest – Tendenz steigend. So verzeichnete die Immobilienberatungsgesellschaft *FAP Group* in ihrem *FAP-Mezzanine-Report 2019* eine klare Zunahme an bereitgestelltem Alternativkapital. Die im Rahmen der Analyse befragten 53 Kapitalgeber hatten in den vorausgegangenen zwölf Monaten 5,8 Mrd. €

an alternativen Finanzierungsmitteln bereitgestellt – ein Plus von knapp 50 % gegenüber dem Vorjahr.

Die ONE GROUP eröffnet auch Privatanlegern diese Anlagemöglichkeit. Private Investoren werden so zum gefragten Finanzier, der Engpässe überbrückt und somit den Wohnungsbau vorantreibt. Anleger können sich dadurch an der Finanzierung und Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beteiligen.

Teil des Erfolgs werden

Seit 2012 hat die ONE GROUP für die ProReal Deutschland Serie über 400 Mio. € Kapital eingeworben. Auch der ProReal Deutschland 8 stellt das eingeworbene Kapital plangemäß mehreren Wohnungsneubau- oder Revitalisierungsvorhaben in deutschen Großstädten als Finanzierungspartner zur Verfügung.

Der Erfolg gibt dem Investitionsansatz der ProReal Deutschland Serie Recht: In den letzten acht Jahren sind bereits vier Fonds plangemäß erfolgreich zurückgezahlt worden. Mehr noch: Auch alle laufenden Emissionen der ProReal Deutschland Serie verzeichnen ausnahmslos einen prospektkonformen und prognostizierten Verlauf.

Was ist eine Schuldverschreibung?

Ähnlich wie bei einem Kredit überlässt der Anleger dem Aussteller (Emittentin) einer Schuldverschreibung einen Geldbetrag für einen vereinbarten Zeitraum. Hierfür erhält der Besitzer (Anleger) der Schuldverschreibung laufende Zinsen und das Recht auf Rückzahlung. 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.

Risikohinweis: Projektentwicklungen sind mit vielfältigen Risiken behaftet, beispielsweise Bauzeitverlängerungen, Erhöhungen der Baukosten oder länger als geplanten dauernden Vermarktungsphasen.

ProReal Deutschland 8 – Angebot im Überblick

- **Art der Vermögensanlage:** nachrangige Namensschuldverschreibung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes
- **Geplante Laufzeit:** 3 Jahre (zzgl. möglicher Verlängerungsoption)
- **Geplante Verzinsung:**
 - **4,0%** p. a. bis 30.06.2020 (Frühzeichnerverzinsung)
 - **6,0%** p. a. ab 01.07.2020 (laufende Verzinsung)
 - zzgl. möglicher Gewinnbeteiligung am kumulierten Gesamterfolg (endfällige Verzinsung)
- **Geplante Rückzahlung:** 100% per 30.06.2023
- **Geplante Auszahlungen:** vierteljährliche Abschlagszahlungen im April, Juli und Oktober des laufenden sowie im Januar des Folgejahres
- **Mindestbeteiligung:** 10.000 € (zzgl. 3,5% Agio)
- **Einkunftsart:** Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)
- **Geplantes Emissionsvolumen:** 50 Mio. €

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

NEU! Erste Vermögensanlage mit Verwahrstellen-Funktion

Die ONE GROUP schützt Verbraucher stärker, als es die regulatorischen Vorgaben verlangen. Bereits mit der Einführung des ProReal Deutschland 6 hat ein externer Wirtschaftsprüfer die zweckgemäße Mittelverwendung kontrolliert und damit die damaligen regulatorischen Vorgaben übererfüllt. Mit dem ProReal Deutschland 8 setzen wir uns nochmals stärker für den Verbraucherschutz ein. Erstmals wird eine von der BaFin für vollregulierte alternative Investmentfonds (AIF) genehmigte Verwahrstelle, die CORDES TREUHAND GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die Kontrolle und Überwachung der Mittel der Vermögensanlage übernehmen. Hinsichtlich der Tätigkeiten werden nahezu alle wesentlichen Anforderungen an AIF erfüllt bzw. sogar übererfüllt. So wird z. B. sowohl die Verwendung der von Anlegern eingezahlten Mittel als auch die Rückflüsse aus Investitionen ex ante kontrolliert. Zudem überwacht die CORDES TREUHAND ex post auch sämtliche anderen Zahlungsströme. Dabei wird u. a. überprüft, ob einzelne Transaktionen bzw. Zahlungen gegen gesetzliche Vorschriften oder die Schuldverschreibungsbedingungen verstoßen.

Zusätzlich kontrolliert die CORDES TREUHAND das Anlegerregister, die Jahresergebnisse der Emittentin sowie die Zins- und Rückzahlungen an die Anleger.

Die CORDES TREUHAND erstellt jedes Jahr einen Kurzbericht über die Ergebnisse ihrer Kontrolltätigkeiten.



Investitionsumfeld

Die ProReal Deutschland Serie profitiert von einem exklusiven Zugriff auf die Bauvorhaben der ISARIA Wohnbau AG - genau dort, wo dringend Wohnraum gebraucht wird.



ONE GROUP und ISARIA – zusammen auf Wachstumskurs

Die ProReal Deutschland Serie ist erfolgreich. Doch das ist nicht selbstverständlich. Nur mit dem Zugang zu geeigneten Investitionsprojekten und der Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern ist eine solche Erfolgsstory möglich. Als Tochter der ISARIA Wohnbau AG hat die ONE GROUP exklusiven Zugriff auf die Bauvorhaben des Mutterkonzerns.

Die ISARIA Wohnbau AG ist eine der etablierten großen Projektentwicklungsgesellschaften für Wohnungsbau in Deutschland. Sie zeichnet sich nicht nur durch einen exzellenten Marktzugang aus, sondern bringt auch langjährige Erfahrung mit. Von der Planung über die Umsetzung bis hin zur späteren Veräußerung der Investitionsprojekte – die ISARIA Wohnbau AG gehört zu den Besten ihrer Branche.

Exklusiver Projektzugang

Grundsätzlich ist die Emittentin frei in ihrer Auswahl, mit welchen Projektentwicklern sie zusammenarbeitet. Allerdings ist auch beim ProReal Deutschland 8 wieder eine enge Zusammenarbeit mit dem Mutterkonzern ISARIA Wohnbau AG geplant. In der Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG befinden sich momentan Neubauvorhaben mit einem geplanten Verkaufsvolumen von über 2,9 Mrd. €. Das Besondere: Die geplanten Wohnungen entstehen genau dort, wo dringend Wohnraum gebraucht wird, nämlich in den deutschen Top-sieben-Metropolregionen. Doch die umfangreichen Bauprojekte müssen finanziert

werden. Genau hier gibt es einen Engpass, weshalb Alternativkapital notwendig ist. Für die ProReal Deutschland 8 GmbH als Emittentin sind die Bauvorhaben der ISARIA Wohnbau AG ideale Zielinvestments. Als hundertprozentige Tochtergesellschaft der ISARIA Wohnbau AG hat das Unternehmen exklusiven Zugriff.

ISARIA steht hinter den Investoren

Für Anleger interessant: Die ISARIA Wohnbau AG hat selbst in ihr Projektportfolio investiert. Aus den Bauvorhaben rechnet sie in den kommenden Jahren mit Gewinnen von mehr als 400 Mio. €. Das Fundament ist gleichzeitig solide: Ein externes Gutachten bestätigt die Attraktivität der Projektpipeline und weist per Juni 2019 stille Reserven in Höhe von rund 230 Mio. € Euro aus.

Das Eigenengagement der Konzernmutter spricht für ein hohes Vertrauen in die eigenen Projekte. Alle arbeiten auf das gleiche Ziel hin: Die ISARIA Wohnbau AG hat das gleiche Interesse am Erfolg der Projekte wie die Investoren der ProReal Deutschland Serie.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko, dass nicht in ausreichendem Umfang geeignete Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, in die der ProReal Deutschland 8 investieren kann. Dieses Risiko kann sich insbesondere dann realisieren, wenn sich die Anzahl der von der ISARIA Wohnbau AG durchgeführten Projektentwicklungen dauerhaft verringert oder wenn die ISARIA Wohnbau AG auf Grund anderweitiger Finanzierungsmöglichkeiten die Mittel des ProReal Deutschland 8 zur Finanzierung ihrer Projektentwicklungen nicht im vollen Umfang benötigt.

Warnhinweis: Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

ProReal Deutschland – Erfolg in Serie

Produkt (Jahr der Fondsschließung)	Laufzeit* (in Jahren)	Emissionsvolumen	Agio	Zins-/Auszahlungen (p. a. des Nominalkapitals ohne Agio)	Gesamtmittelrückfluss** (Nominalkapital ohne Agio)	Status
ProReal Deutschland Fonds 1 (2012)	1	7,8 Mio. €	5,0%	8,5%	108,5%	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 2 (2013)	3	25,5 Mio. €	5,0%	8,4%	132,6% (127,6% zzgl. 5,0% Agio)	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 3 (2014)	4	75,0 Mio. €	5,0%	7,5%	135,4% (130,4% zzgl. 5,0% Agio)	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland Fonds 4 (2016)	3	71,9 Mio. €	3,0%	6,0%–6,5%	122,2%	Erfolgreich abgeschlossen!
ProReal Deutschland 5 (2018)	3	51,1 Mio. €	3,5%	6,0%	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Deutschland 6 (2019)	3	62,5 Mio. €	3,5%	6,0%	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Private 1 (2019)	3,5	17,0 Mio. €***	1,5%	7,0%	Im Plan	Prospektkonform
ProReal Deutschland 7 (2019)	3,0	105,0 Mio. €***	3,5%	6,0%	Im Plan	Prospektkonform

* Ohne Berücksichtigung möglicher Verlängerungsoptionen. ** Musterbeteiligung gemäß den jeweiligen Verkaufsprospekten. *** Stand November 2019. Alle Angaben vor Steuern. Die Wertentwicklungen früherer aufgelegter Fonds bzw. Vermögensanlagen sind kein Indiz für die künftige Entwicklung aktuell angebotener Vermögensanlagen.

ONE GROUP auf einen Blick

9.000

Investoren

50 %

Mehrfachzeichner insgesamt

Vier Fondsrückzahlungen

185 Mio. €

400.000.000 €

eingeworbenes Kapital

Alle Produkte verlaufen

prospektgemäß

Wichtiger Hinweis: Bei den Angaben handelt es sich um gerundete Werte. Änderungen vorbehalten. Stand Oktober 2019.

ISARIA Wohnbau AG auf einen Blick

20 Jahre

Erfahrung in der
Projektentwicklung

131 Mio. €

Eigenkapital
per 31.12.2018

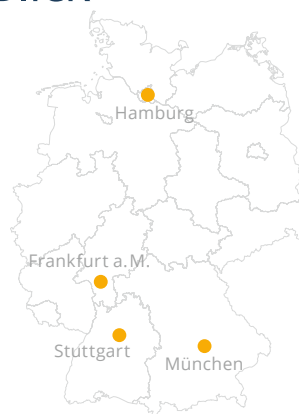
2.900.000.000 €

Umsatzvolumen in Entwicklung*



560.000 m²

in Planung und Bau



Wichtiger Hinweis: Bei den Angaben handelt es sich um gerundete Werte. Änderungen vorbehalten. Stand Oktober 2019.

● Projektstandorte


Das Projektportfolio der ISARIA Wohnbau AG

Durch den exklusiven Zugriff auf die Projekte der ISARIA Wohnbau AG bieten sich zahlreiche Investitionsmöglichkeiten für die Gelder der ProReal Deutschland Serie. Das derzeitige Verkaufsvolumen der ISARIA-Projektpipeline beträgt mehr als 2,9 Mrd. €.

ZAM, München-Freiham
Geplante Wohneinheiten: 263
Geplantes Verkaufsvolumen: 246 Mio. €
> [Seite 22/23](#)



DIAMALTPARK, München-Allach
Geplante Wohneinheiten: 721
Geplantes Verkaufsvolumen: 422 Mio. €
> [Seite 24/25](#)




HegenCenter, Hamburg-Rahlstedt
Geplante Wohneinheiten: 113
Geplantes Verkaufsvolumen: 53 Mio. €
> [Seite 26](#)



my4walls, Hamburg-Winterhude
Realisierte Wohneinheiten: 143
Geplantes Verkaufsvolumen: 35 Mio. €
> [Seite 27](#)



Rosenstein Trio, Stuttgart
Geplante Wohneinheiten: 479
Geplantes Verkaufsvolumen: 328 Mio. €
> [Seite 28](#)



ENJOY, München
Geplante Wohneinheiten: 80
Geplantes Verkaufsvolumen: 44 Mio. €
> [Seite 29](#)



Papierfabrik, Dachau
Geplante Wohneinheiten: 905
Geplantes Verkaufsvolumen: 703 Mio. €
> [Seite 30/31](#)



HOFMARK am Olympiapark, München
Geplante Wohneinheiten: 216
Geplantes Verkaufsvolumen: 237 Mio. €



GREEN LEVELS, München-Sendling-Westpark
 Geplante Wohneinheiten: 192
 Geplantes Verkaufsvolumen: 157 Mio. €

GREAT EAST, Frankfurt am Main
 Geplante Wohneinheiten: 208
 Geplantes Verkaufsvolumen: 122 Mio. €

Norderneyer Straße, München
 In Entwicklung

Hofer Straße, München
 In Entwicklung

Achter de Weiden, Hamburg-Schenefeld
 In Entwicklung

Rümelinstraße, Stuttgart
Garching, München
Schönerlinde, Berlin

WEITERE PROJEKTE*

Hinweis: Bei den in dieser Broschüre erwähnten und gezeigten Projekten handelt es sich um aktuelle Projekte der ISARIA Wohnbau AG und damit um potenzielle Zielinvestments der ProReal Deutschland Serie. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben sind ohne Gewähr. Teilweise zzgl. weiterer (gewerblicher) Flächen. Diese Angaben sind nicht zwingend vollständig. Sämtliche dargestellten Illustrationen und Bilder sind unverbindlich.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko, dass nicht in ausreichendem Umfang geeignete Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, in die der ProReal Deutschland 8 investieren kann.

ZAM, München-Freiham

Im Westen Münchens entsteht mit Freiham ein neuer Stadtteil für rund 25.000 Menschen. Die ISARIA realisiert zwei Baufelder des neuen Stadtteilzentrums ZAM in Sichtweite der S-Bahn-Haltestelle Freiham. Mit dem markanten Wohnturm und den daran angrenzenden Gebäuden mit ihren charakteristischen Arkaden wird die ISARIA bis 2022 rund 260 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten schaffen. Ein offenes Einzelhandelskonzept mit Gastronomie im Erdgeschoss und Büroflächen im ersten Obergeschoss machen das ZAM zum lebendigen Zentrum des neuen Viertels.

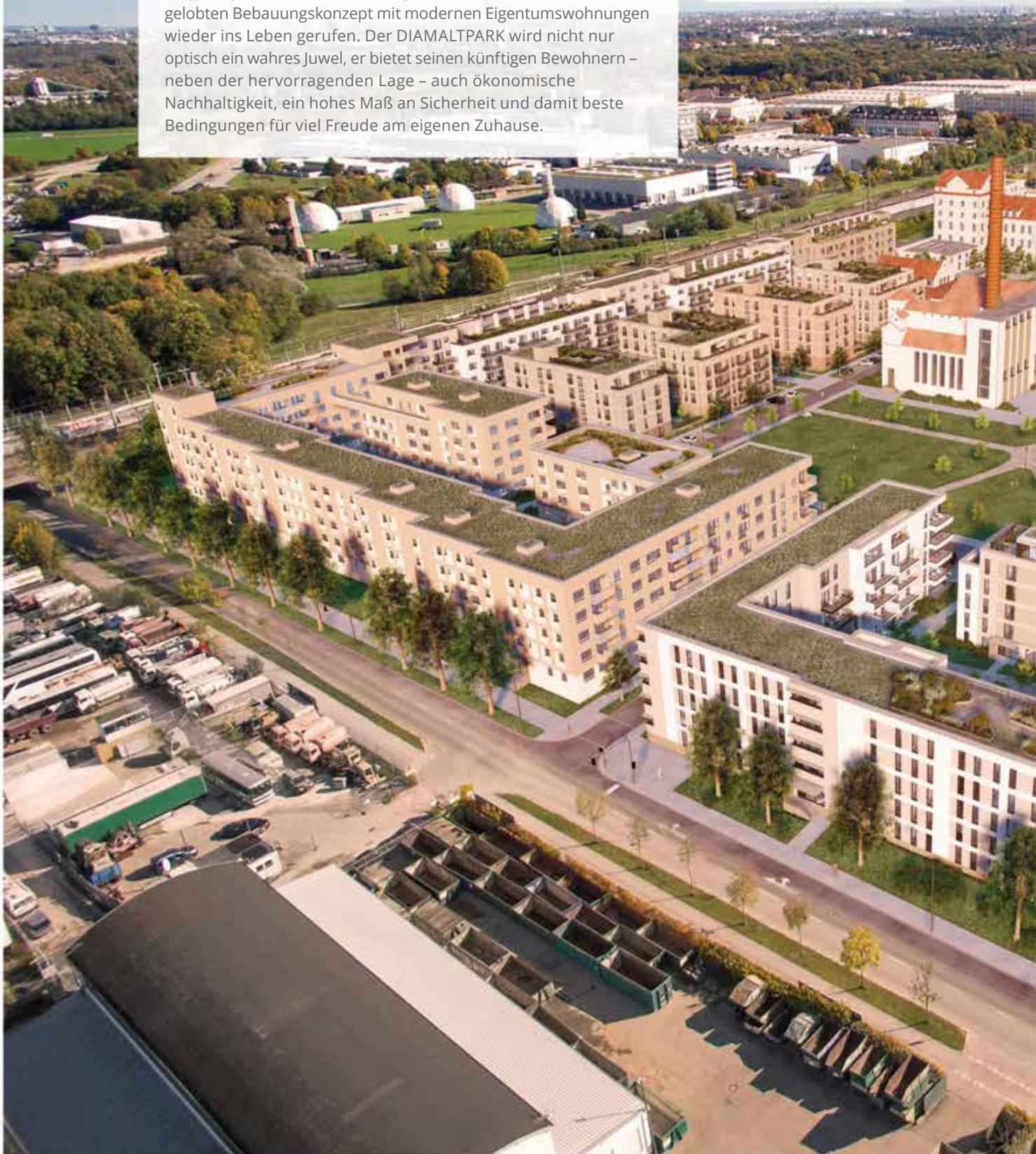


Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



DIAMALTPARK, München-Allach

Mit dem neuen DIAMALTPARK der ISARIA Wohnbau AG entsteht in München ein neues, besonderes Stadtquartier. Das historische Diamalt-Gelände in Allach-Untermenzing wird endlich aus seinem langjährigen Dornröschenschlaf geweckt und mit einem viel gelobten Bebauungskonzept mit modernen Eigentumswohnungen wieder ins Leben gerufen. Der DIAMALTPARK wird nicht nur optisch ein wahres Juwel, er bietet seinen künftigen Bewohnern – neben der hervorragenden Lage – auch ökonomische Nachhaltigkeit, ein hohes Maß an Sicherheit und damit beste Bedingungen für viel Freude am eigenen Zuhause.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



HegenCenter, Hamburg-Rahlstedt

Die ISARIA hat im April 2018 im Hamburger Stadtteil Rahlstedt ein Grundstück erworben, welches derzeit durch einen Nahversorger und Kleingewerbe genutzt wird. Die ISARIA plant, dort mit dem Neubau von rund 110 Wohnungen, davon 30 % gefördert, und weiteren Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzungen ein lebendiges Zentrum im Stadtteil zu schaffen. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 vorgesehen.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

my4walls, Hamburg-Winterhude

Vom zweckmäßigen Büroturm aus dem 1960ern zum denkmalgeschützten, prämierten Serviced-Apartment-Gebäude. Direkt am Hamburger Stadtpark hat die ISARIA Wohnbau AG ein leerstehendes Bürogebäude in ein stilvolles Serviced-Apartment-Gebäude, das my4walls, verwandelt. Das Objekt befindet sich in der City Nord im Stadtteil Winterhude in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, wo zahlreiche international aktive Unternehmen ansässig sind.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Rosenstein Trio, Stuttgart

Das städtebauliche Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 bietet neue Chancen: In der Stuttgarter Rosensteinstraße plant die ISARIA in zwei voneinander unabhängigen Projekten rund 480 Wohnungen, Micro-Apartments und Gewerbeeinheiten. Die Flächen liegen in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen, wo in den kommenden Jahren ein neuer Stadtteil entstehen wird.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

ENJOY, München

Die ISARIA realisiert auf der Fläche eines leerstehenden Bürogebäudes am Gustav-Heinemann-Ring im Münchner Stadtteil Neuperlach-Süd ein architektonisch spannendes Wohnensemble: 70 % freifinanzierte und 30 % geförderte Wohnungen sowie Läden der Nahversorgung im Erdgeschoss. Die Arbeiten zum Abbruch des Bestandsgebäudes begannen im ersten Halbjahr 2019. Die Fertigstellung des Komplexes mit seinen 80 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist für das vierte Quartal 2021 geplant.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).

Papierfabrik, Dachau

Wo knapp 160 Jahre lang Papier hergestellt wurde, entsteht ein neues Stadtviertel: Das Gelände der ehemaligen MD-Papierfabrik liegt am Fuße der Dachauer Altstadt. Die ISARIA plant bis 2028 entlang des Mühlbachs und eines zentralen Grünstreifens ein lebendiges Viertel mit rund 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu errichten. Während die Stadt Dachau aktuell den Entwurf zum Bebauungsplan weiterentwickelt, hat die ISARIA bereits mit dem Rückbau der nicht denkmalgeschützten Teile der Papierfabrik begonnen.



Hinweis: Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 GmbH noch nicht fest (Blindpool).



Risikohinweise

Der ProReal Deutschland 8 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 8 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 Vermögensanlagen-Informationssblatts standen die Immobilienentwicklungen sowie die konkreten Investitionsobjekte der ProReal Deutschland 8 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 (insbesondere 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 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.

Wichtige Hinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar und soll lediglich einen ersten Überblick über das Investitionsangebot der ProReal Deutschland 8 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 keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu diesem Anlageprodukt wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.

Namenschuldverschreibungen im Sinne des Vermögensanlagengesetzes bieten weder eine feste Verzinsung noch einen festen Anspruch auf Rückzahlung des investierten Kapitals. Auszah-

lungen 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 Zeichnung der Namensschuldverschreibung sind ausschließlich der veröffentlichte Verkaufsprospekt vom 19.11.2019, nebst gegebenenfalls veröffentlichten Nachträgen, sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt. Der Verkaufsprospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken einer Investition.

Der Verkaufsprospekt und das Vermögensanlagen-Informationsblatt sind in deutscher Sprache erhältlich und werden bei der ProReal Deutschland 8 GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, im Internet unter www.onegroup.ag und bei Ihrem Berater zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Stand November 2019

Quellenverweise

Frühjahrgutachten des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) 2019:

https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Meta_Service/PDF/Immowaisen_2019_web.pdf

UBS Global Real Estate Bubble Index 2019:

<https://www.ubs.com/global/de/ubs-news/r-news-display-ndp/de-20190930-global-real-estate-bubble-index.html>

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg:

https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2019/SB_A01-03-00_2018j01_BE.pdf

Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 – 2030:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

Statistisches Bundesamt - Bauen und Wohnen 2018:

https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautaetigkeit/baugenehmigungen-baufertigstellungen-pdf-5311101.pdf?__blob=publicationFile

Ifo Institut, Deutschland mit Rekord beim Wohnungsbau:

<https://www.ifo.de/node/37895>

Hans Böckler Stiftung In Deutschlands Großstädten fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen:

https://www.boeckler.de/112132_113590.htm#

Statistisches Bundesamt – Pressemitteilung Nr. 241 vom 26. Juni 2019:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_241_61262.html

F+B-Wohn-Index Deutschland I-2019:

<https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2019.html>

Bulwiengesa Immobilienindex 2019:

<https://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/studien/bulwiengesa-immobilienindex-2019>

IVD Erschwinglichkeitsindex:

<https://ivd.net/2019/10/erschwinglichkeitsindex/>

IfW Kiel Institut für Weltwirtschaft, Immobilien: Renditeentwicklung spricht gegen Spekulationsblase:

<https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/medieninformationen/2019/immobilien-renditeentwicklung-spricht-gegen-spekulationsblase/>

Ökonomenblog: Wie kann bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, Michael Voigtländer?:

<https://www.insm-oekonomenblog.de/22130-wie-kann-bezahlbarer-wohnraum-geschaffen-werden-michael-voigtlaender/>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Downloads/T2_Wohnflaechennachfrage.xlsx?__blob=publicationFile&v=3

Alle abgerufen am 04. November 2019

Foto- und Bildnachweise

Shutterstock Inc.: Seite 4–5 (Sergiy Palamarchuk), Seite 10–11 (Jacob Lund)

Projektbilder: ISARIA Wohnbau AG



One Group GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg
Tel. 040 69 666 69-0 • info@onegroup.ag • www.onegroup.ag

Überreicht durch: