



# ProReal Serie

Investitionsportfolio



## Liebe Leserin, lieber Leser,

die ProReal-Serie ist seit Jahren erfolgreich. Doch Erfolg braucht immer ein solides Fundament. Nur mit dem Zugang zu geeigneten Investitionsobjekten und der Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektentwicklern ist diese Erfolgsstory möglich. Die lückenlose Performance der ProReal-Produkte verdankt die ONE GROUP nicht zuletzt starken und verlässlichen Partnern.

Mit unserem Mutterkonzern SORAVIA haben wir nicht nur einen einzigartigen Partner mit 140 Jahren Erfahrung und Kompetenz an der Seite, sondern auch einen exklusiven Zugang zu einem umfangreichen Projektportfolio.

Bei diesen Projekten handelt es sich um vielversprechende Wohnprojektentwicklungen mit großem Potenzial in den deutschen und österreichischen Metropolregionen. Genau dort wo Wohnraum dringend benötigt wird und Projektentwickler wie SORAVIA neuen Wohnraum schaffen. Gleichzeitig agieren Banken aufgrund strenger werdender Regulierungsvorgaben zurückhaltend bei der Finanzierung von Wohnbauprojekten. Projektentwickler sind daher vermehrt auf alternative Fremdkapitalquellen angewiesen, woraus sich eine echte Win-win-Konstellation ergibt, von der vor allem die ProReal-Anleger profitieren können: Sie werden zum Financier von Wohnprojekten mit kurz geplan-

ten Laufzeiten bei einer attraktiven festen Verzinsung. Sie schließen mit Ihren Geldern dadurch zum einen die Angebotslücke beim Wohnraum und zum anderen die Finanzierungslücke aufseiten der Projektentwickler.

Der Verbund mit SORAVIA bietet dank der bestehenden Projektpipeline eine hohe Investitions- und Prognosesicherheit für die kommenden Jahre. SORAVIA ist ein traditionsreiches Familienunternehmen, das stets selbst signifikant in die eigene Pipeline investiert und deren Projekte hohe stille Reserven in sich tragen. Durch die Partnerschaft mit der ONE GROUP diversifiziert es die eigene Finanzierungsstruktur in einem von strenger Regulierung geprägten Umfeld.

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen ersten Einblick in die potenziell durch die ProReal-Serie finanzierten Neubauvorhaben geben.

Viel Freude beim Lesen!

Herzlichst Ihr



Malte Thies

Geschäftsführer One Group GmbH



# Ein attraktives Umfeld für Privatanleger

**Wohnraum ist in den Metropolregionen knapp bemessen. Um die erforderlichen Neubauvorhaben umsetzen zu können, benötigen Projektentwickler vor allem eine solide Kapitalausstattung und alternative Finanzierungsmittel. Hier kommen Sie als Anleger ins Spiel.**

Bei klassischen Bestandsinvestitionen werden nach dem Kauf der Immobilie über die Vermietung Erträge generiert. Das bedeutet in der Regel eine langfristige Investition, einen hohen Verwaltungsaufwand und Vermietungsrisiken. Anders bei den Produkten der ProReal-Serie: Hier stellen Anleger gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel zur Verfügung. Dabei bleibt der Investitionszeitraum überschaubar. Anstatt Kapital langfristig in einer Bestandsimmobilie zu binden, haben die Produkte der ProReal-Serie eine kurze Investitionsdauer und zeichnen sich durch feste laufende Zinszahlungen aus. Gleich-

zeitig sind die Renditeerwartungen attraktiv. Gemeinsam mit dem starken Partner SORAVIA und der vorhandenen 3,3-Milliarden-Euro-Projektpipeline eröffnet die ONE GROUP Privatanlegern diese alternative Investmentchance im Wohnimmobiliensegment – einem Umfeld, das sich insbesondere in den letzten Monaten eindrucksvoll als stabiler Fels in der Brandung erwiesen hat.

Stabilität und Verlässlichkeit, dafür stehen das seit 140 Jahren bestehende Traditionsunternehmen SORAVIA und ONE GROUP.

## ONE GROUP

-  Über 500 Mio. € eingeworbenes Kapital gesamt
-  Alleine 75 Mio. € Kapital seit Q4/2020 eingeworben
-  100 % Leistungserfüllung bei allen bisher aufgelegten Produkten
-  Mehr als 230 Mio. € Anlegerkapital bereits zurückgezahlt
-  Rund 12.000 zufriedene Investoren
-  Mehr als 50 % Mehrfachzeichner

## SORAVIA

-  6,3 Mrd. € realisiertes Projektvolumen
-  Rund 3,3 Mrd. € Projektvolumen in Entwicklung
-  70,8 Mio. € Eigenkapital auf Konzernebene
-  7.300 zufriedene Investoren
-  26,6 Mio. € Konzernergebnis (EBT)
-  Mehr als 100 Mio. € stille Reserven im Gesamtkonzern
-  14.300 realisierte Wohnungen

Quellen: ONE GROUP Leistungsbilanz April 2020 und Unternehmensangaben per Februar 2021; SORAVIA Equity Konzern Geschäftsbericht 2019 und Unternehmensangaben per Februar 2021

# Hochexklusives Investitionsportfolio (Auszug)

Mit dem neuen Partner **SORAVIA** bekommt die **ONE GROUP** einen Zugang zu einem besonders attraktiven Projektportfolio. Das Leistungspotenzial der ProReal-Serie erreicht damit eine neue Dimension für alle Beteiligten.



Die Darstellung zeigt einen Auszug der aktuellen Projektpipeline der SORAVIA. Die Übersicht hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand: Februar 2021

## Ein neuer STADTEIL am ZOLLHAFEN

Mit dem **Zollhafen Elements** entsteht direkt am Ufer des Rheins ein neues Stadtquartier. In zentraler Bestlage werden hier Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Shopping und Hotellerie perfekt miteinander verbunden. Die Investition in diese vielversprechende Lage setzt einen weiteren Meilenstein in der Expansion von SORAVIA nach Deutschland.

Ort:	Deutschland, Mainz
Nutzung:	Wohnungen, Hotel
Nutzfläche:	ca. 14.200 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	ca. 84 Mio. €
Fertigstellung:	2022

Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

## Ein neuer STADTTEIL am DONAUKANAL

Direkt am Donaukanal entsteht ein imposantes und weithin erkennbares Hochhaus-Ensemble, eingebettet zwischen der Business-Stadt TownTown und dem grünen Prater – das **Trillple**. Entworfen vom renommierten Architektenteam Henke Schreieck setzen wir mit Trillple auf eine optimale Kombination aus Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. SORAVIA nutzt die bestehende Infrastruktur und baut sie im Zuge der Errichtung verstärkt aus. Mit der Überplattung der Autobahn wird zudem ein direkter und barrierefreier Zugang zum Donaukanal ermöglicht, der als Erholungsraum mit parkähnlichem Flair dienen wird. Nicht zuletzt bietet Trillple durch seine innerstädtische Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk eine optimale Verbindung zur Innenstadt und zum Flughafen. Während die Türme 1 und 2 rein für freifinanzierten Wohnraum genutzt werden, entstehen in Turm 3 rund 670 Micro-Apartments für Studenten und Young Professionals.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen, Studenten-Apartments, Handel
Nutzfläche:	ca. 77.000 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	über 360 Mio. €
Fertigstellung:	2021

Alle Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

## Ein neues LANDMARK an der DONAU

Wien bekommt ein neues architektonisches Wahrzeichen. An der Neuen Donau entsteht mit rund 180 Meter Höhe der höchste Wohnturm Österreichs – **DANUBEFLATS**.

Österreichs höchster Wohnturm fasziniert mit überragender Architektur, 48 Stockwerken in High-End Ausstattung, Wohnkomfort vom Feinsten und Services, die völlig neue Standards setzen. Highlights, die genauso ihresgleichen suchen wie die einzigartige Lage direkt am Wasser, das spektakuläre Wien Panorama sowie die perfekte Anbindung an City und Flughafen.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen, Gewerbe, Serviced Apartments, Gastronomie
Nutzfläche:	ca. 42.000 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Projektvolumen:	300 Mio. €
Fertigstellung:	Ende 2024

Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).



### Das BESTE aus ZWEI Welten

Die Region Tegernsee gehört zu den beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Bis 2022 errichtet Planquadr.at in der Stadt Tegernsee, fast direkt am Seeufer, ein Ensemble aus einem Hotel und drei Wohnresidenzen mit Seeblick und erstklassiger Ausstattung. Das **Quartier Tegernsee** verspricht seinen zukünftigen Bewohnern alle Vorteile, die sich aus einem entspannten Leben im Grünen und urbaner Infrastruktur ergeben. Denn Tegernsee bietet ein umfassendes Angebot an Geschäften, Lokalen und Kultur.

Ort:	Deutschland, Tegernsee
Nutzung:	Wohnungen, Hotel
Nutzfläche:	ca. 15.000 m <sup>2</sup>
Status:	im Bau
Fertigstellung:	2022

Alle Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

### Ein TOWNHOUSE mit ADELIGEM Stammbaum

Der in Bestlage im exklusiven 19. Wiener Gemeindebezirk gelegene Schlossbau wurde urkundlich 1346 erstmalig erwähnt. Das ursprünglich als Altenburger Freihof bezeichnete Landgut gehörte im Laufe der Jahrhunderte meist adeligen Besitzern.

Neben seiner einzigartigen Historie besticht das Projekt **Schlosspark Freihof** durch einen, wie der Name schon sagt, innenliegenden und geschützten Schlosspark und einen denkmalgeschützten Brunnen.

Im neuen „Schloss Freihof“ werden Townhouses und Wohnungen entstehen. Mit dem Konzept der Townhouses greift SORAVIA ein bereits in London, New York, München und Hamburg begehrtes Wohnkonzept auf.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen
Nutzfläche:	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Status:	in Entwicklung
Projektvolumen:	54 Mio. €
Fertigstellung:	2023

Alle Angaben beruhen auf dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

### Projektentwicklung GANZHEITLICH gedacht

In Mülheim an der Ruhr befindet sich die ehemalige Zentrale der Unternehmensgruppe Tengelmann. Das Gebäude und die dazugehörige Liegenschaft gelten als architektonische Zeitzeugen deutscher Wirtschaftsgeschichte. Die langjährige Funktion des Objekts als Tengelmann-Zentrale endete zwar 2019, SORAVIA schreibt seine Geschichte nun aber mit einem neuen, zeitgemäßen Nutzungskonzept fort. Bei der Konzeption und Entwicklung des Standorts bringt SORAVIA ihre langjährige Erfahrung in der hochkomplexen Entwicklung neuer Stadtquartiere ein. In enger Zusammenarbeit mit Anrainern und Behörden entsteht eine Kombination aus Revitalisierung und Neubau. In den nächsten Jahren wird hier die **PARKSTADT MÜLHEIM** entstehen, in der sich Gewerbe, Büros, Handel, Wohnen und Kultur bei bester Infrastruktur gegenseitig optimal ergänzen können.

Ort:	Deutschland, Mülheim an der Ruhr
Nutzung:	Gewerbe, Büros, Wohnungen und Kultur
Nutzfläche:	ca. 130.000 m <sup>2</sup>
Status:	in Entwicklung

Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

## OAX VIENNA

Im Zuge der Stadtentwicklungsmaßnahmen rund um das Wiener Projektgebiet Wolfganggasse wird auf der Projektliegenschaft Eichenstraße 1 ein attraktiver Neubau mit multifunktionalen Nutzungen entstehen: Neben Gewerbeflächen im Sockel und klassischer Wohnnutzung ist ein Teil des Projekts für ein Hotel bzw. für Serviced Apartments vorgesehen. Der so entstehende Nutzungsmix ermöglicht den weiteren Ausbau der Infrastruktur am Standort und wertet die gesamte Nachbarschaft auf.

Der Standort wird zusätzlich durch die Entwicklung des gesamten Quartiers rund um die bestehende Remise an der **Eichenstraße** aufgewertet. Das gegenüberliegende Grundstück bei der alten Remise der Badner Bahn wird zu einem Zentrum mit Kultur- und Gastronomieangeboten umfunktioniert.

Ort:	Österreich, Wien
Nutzung:	Wohnungen, Gewerbe, Retail und Hotel
Nutzfläche:	50.000 m <sup>2</sup>
Status:	in Entwicklung
Fertigstellung:	2023

Alle Angaben beruhen auf derzeitigem Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

### Eine GRÜNE Idylle MIT einzigartigem CHARME

Das Projekt **Klosterpark** liegt in einmaliger Lage im Salzburger Nonntal, zu Fuß nur drei Minuten von der Salzburger Altstadt, und zählt zu den beliebtesten Wohngegenden. Realisiert wird ein Lebensraumkonzept, das Kindergarten, Schulbetrieb, Hotel und verschiedene Wohnformen zukunftsweisend integriert. Das bestehende Kloster St. Josef wird saniert und umgebaut. Auf einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> entstehen ein Boutiquehotel der Autograph Collection von Marriott und elegante, servierte Eigentumswohnungen.

Die Gärten rund um das Kloster bilden eine grüne Idylle mit einzigartigem Charme inmitten der Stadt. Dieser Charme macht das Projekt Klosterpark zu etwas ganz Besonderem. Mit einer aufgelockerten Struktur und vielen Grünbereichen fügen sich Kloster, Kindergarten und Schule elegant ein. Das landschaftsarchitektonische Konzept mit hochwertiger Bepflanzung, Teichen und elegant angelegten Gehwegen schafft einen herrlichen Außenraum. Auch bei der Auswahl der verwendeten Materialien und bei der Energieversorgung des Ensembles wird die grüne DNA des Ortes spürbar.

<b>Ort:</b>	Österreich, Salzburg
<b>Nutzung:</b>	Wohnungen, Serviced Apartments, Schulen, Kita
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 14.500 m <sup>2</sup>
<b>Status:</b>	in Entwicklung
<b>Projektvolumen:</b>	ca. 150 Mio. €
<b>Fertigstellung:</b>	2023

Alle Angaben beruhen auf dem zeitigen Planungsstand. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



**Hinweis:** Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte einer Emission in der Regel noch nicht fest (Blindpool).

# Natürlich nachhaltig mit ResponsiBuilding



**Bei SORAVIA werden nicht nur innovative Immobilienprojekte vorangetrieben, auch Nachhaltigkeit wird in all ihren Facetten eingeschlossen. Ob ökologische Verträglichkeit, langfristige Wirtschaftlichkeit oder soziale und gesellschaftliche Anforderungen – in zukunftsweisende Konzepte werden diese Aspekte ganzheitlich integriert.**



## Wasserkraft der besonderen Art

Eines dieser Konzepte wird aktuell im Rahmen der Projekte Trillple und AUSTRO TOWER realisiert. Zur Kühlung und Heizung der vier Türme wird das thermische Potenzial des angrenzenden Donaukanals genutzt. Dem entnommenen Wasser wird mithilfe einer Wärmepumpe Energie entzogen und umgewandelt. Bis zu 15.000.000 Kilowattstunden Wärme und Kälte soll das System so jährlich liefern.

## Frische Luft aus dem Orbit

Nicht nur Wasser bietet Potenziale. Gemeinsam mit ATMOS Aerosol Research testet SORAVIA ein völlig neues Konzept zur Verbesserung der Luftqualität. Mithilfe von Satelliten, die die Zusammensetzung der Luft messen, wird ein maßgeschneidertes Begrünungskonzept für das Projekt Trillple entworfen, von dem das Viertel künftig profitiert: Das grüne Areal ist frei zugänglich.



## Auszeichnung für höchste Nutzungsqualität

Das brandneue Wienerberger AG-Headquarter in THE BRICK wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem ÖGNI-KRISTALL Award ausgezeichnet. Damit ist THE BRICK das bestprämierte Bürogebäude Österreichs, das seine Nutzerinnen und Nutzer wortwörtlich „ausgezeichnet“ in den Mittelpunkt stellt.

**Risikohinweis:** Es besteht das Risiko, dass nicht in ausreichendem Umfang geeignete Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, in die die ProReal-Serie investieren kann.

**Hinweis:** Bei den in dieser Broschüre erwähnten und gezeigten Projekten handelt es sich um aktuelle Projekte der SORAVIA und damit um potenzielle Zielinvestments der ProReal-Serie. Zum Zeitpunkt der jeweiligen Prospekterstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte der ProReal-Serie in der Regel noch nicht fest (Blindpool). Alle Angaben sind ohne Gewähr und nicht zwingend vollständig. Sämtliche dargestellten Illustrationen und Bilder sind unverbindlich.

Diese Übersicht soll über die aktuellen Projekte der SORAVIA informieren. Sie enthält keine Angaben zu aktuell angebotenen Emissionen der ONE GROUP. Alle Inhalte dieser Projektübersicht wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch wird keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen übernommen. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Benutzung dieser Übersicht entstehen, wird ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen.

**Stand: Februar 2021**



One Group GmbH • Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg  
Tel. +49 (0) 40 69 666 69 900 • [info@onegroup.ag](mailto:info@onegroup.ag) • [www.onegroup.ag](http://www.onegroup.ag)

Überreicht durch:



PCI GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 12 • 56567 Neuwied  
Tel.: 02631 97730 • Fax: 02631 9773 11  
E-Mail: [info@FondsKompetenz.de](mailto:info@FondsKompetenz.de)