

ProReal Deutschland 5 GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	0,00	12.859.861,50
	0,00	12.859.861,50
	0,00	12.859.861,50
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	357,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	48.309.793,40	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.117.356,97	0,00
	49.427.507,37	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	346.521,21	3.027.079,16
	49.774.028,58	3.027.079,16
C. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	2.872.544,78	1.203.653,55
	52.646.573,36	17.090.594,21

PASSIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00



	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
II. Verlustvortrag	-1.228.653,55	-9.764,55
III. Jahresfehlbetrag	-1.668.891,23	-1.218.889,00
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	2.872.544,78	1.203.653,55
	0,00	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	1.547.340,00	108.116,92
	1.547.340,00	108.116,92
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	51.092.000,00	14.864.500,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.204,86	678,30
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28,50	266.585,24
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.850.713,75
	51.099.233,36	16.982.477,29
	52.646.573,36	17.090.594,21

Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	478,50	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	889.483,50	393.795,82
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.192.972,63	-1.812.945,45
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.236.424,52	298.146,71
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.236.424,52 (Vorjahr: EUR 298.146,71)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.602.305,12	-97.886,08
6. Ergebnis nach Steuern	-1.668.891,23	-1.218.889,00
7. Jahresfehlbetrag	-1.668.891,23	-1.218.889,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2018



I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft wurde am 11. November 2016 unter der Handelsregisternummer HRB 143764 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland 5 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang, sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember bilanziell überschuldet. Die Geschäftsführung geht von der Annahme der Unternehmensfortführung aus, da der Geschäftsverlauf erwartungsgemäß und in Übereinstimmung mit dem Prospekt erfolgt.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken sowie zweifelhaften Forderungen werden im notwendigen Umfang durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag bzw. mit dem am Bilanzstichtag höheren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde im Rahmen der Neuwürdigung des Vertragsverhältnisses zwischen der ISARIA Finance I GmbH, München, und der Gesellschaft eine Umgliederung der an die ISARIA Finance I GmbH ausgereichten Gelder aus den Beteiligungen im Finanzanlagevermögen in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen des Umlaufvermögens vorgenommen. Der Vertrag kann erstmals zum 31. Dezember 2020 gekündigt werden. Mit Ablauf des 31. Dezember 2020 läuft auch die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen ab. Auf eine Umgliederung der Beteiligung des Vorjahres in Höhe von TEUR 12.860 in die Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurde aus Vereinfachungsgründen verzichtet.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag in EUR	Vorjahr in EUR
Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH	28,50	187.657,74

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 7.233,36 EUR.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von 51.092.000,00 EUR.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Malte Thies Beruf: Diplom-Bankbetriebswirt



Geschäftsführer:	Bernhard Bucher	Beruf:	Diplom-Kaufmann
------------------	-----------------	--------	-----------------

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, einbezogen. Der Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 22.02.2019

Bernhard Bucher

Hamburg, 22.02.2019

Malte Thies

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

I. Geschäftsmodell

Der Gesellschaftszweck der ProReal Deutschland 5 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, besteht im Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und der Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, ausgeben. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten, nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert.

Die Gesellschaft hat der ISARIA Finance I GmbH, München, („Finance I“), welche das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellt, ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,5 % p.a. verzinst.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2017 partizipierten Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 3 % des investierten Kapitals. Im Anschluss erhalten die Anleger bis zum Ende der Laufzeit auf Basis der Gewinne der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst sowie abzüglich eines Fünftels der Initialkosten der Emittentin eine jährliche variable Verzinsung bis zu einer Höhe von maximal 6 % des Nominalbetrages. Zudem werden die Anleger nach Ende der Laufzeit in Höhe von 25 % am kumulierten Gesamterfolg in Form einer einmaligen, endfälligen Verzinsung beteiligt.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 31.12.2020. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu zwei Jahre.

1. Leitung und Kontrolle

Die ISARIA Wohnbau AG, München, ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der Emittentin.

Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung



Der seit bereits 9 Jahren anhaltende Wirtschaftsaufschwung verlor zuletzt leicht an Dynamik und verzeichnete im dritten Quartal 2018 - erstmals seit dem ersten Quartal 2015 - einen leichten Rückgang. Neben außerwirtschaftlichen Handelskonflikten, Währungsturbulenzen in Schwellenländern und geopolitischen Konflikten, welche die Weltwirtschaft im Allgemeinen verunsichern, sind es vor allem Ungewissheiten in Verbindung mit dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union und zuletzt Sondereffekte aus der Kfz-Industrie, die diese Entwicklung verursachen. Dennoch bleibt die deutsche Wirtschaft in ihrer Grunddynamik aufwärtsgerichtet und befindet sich weiter im Wachstum. Laut Statistischen Bundesamt steigerte sich die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des BIP kalenderbereinigt um 1,5 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

„Die dynamische Beschäftigungsentwicklung und steigende Einkommen der privaten Haushalte führen zu einer weiterhin lebendigen Konsumnachfrage. Der private Verbrauch wird im Jahr 2018 um 1,6 % und im Folgejahr um 2,0 % zunehmen und damit einen maßgeblichen Wachstumsbeitrag liefern. Rechnerisch ist etwa die Hälfte des Anstiegs des BIP auf den Zuwachs der privaten Konsumausgaben zurückzuführen.“¹

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt mit Eilbericht vom 13.12.2018, weist bis November eine durchschnittliche Inflationsrate von ca. 2 % aus. Nach Ansicht der Europäischen Zentralbank (EZB) ist das ein optimaler Wert, welcher sich in der Finanzkrise 2009 nahe 0 % befand und sie - aus Angst vor einer Deflation - die bis dato anhaltende Niedrigzinspolitik einläuten ließ. Der Leitzins der EZB sank seitdem kontinuierlich und verharrt seit März 2016 bei 0 %. Die Folgen zeigen sich im sogenannten Einlagensatz den Geschäftsbanken zahlen, wenn sie überschüssige Gelder bei der Notenbank parken - der derzeit -0,4 % beträgt. Sparer trifft es in doppelter Hinsicht. Die Zinserträge für Sparer und Geldanleger liegen einerseits unterhalb der Inflationsrate, andererseits werden teilweise die Einlagesätze durch Banken an sie in Form von Verwahrtgelten weiterberechnet. Zudem sind die Kreditzinsen deutlich gesunken.

„Die Kreditvergabe an private Haushalte lag im August um 3,4 % über Vorjahreswert. Der stärkste Treiber dieser Entwicklung blieb weiterhin der Zuwachs bei den Wohnungsbaukrediten (+4,7 %), die durch das niedrige Zinsniveau und eine starke Nachfrage begünstigt werden.“² [...] Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, bleibt weiterhin hoch. Angesichts der günstigen Kreditkonditionen und einer positiven Einkommensentwicklung werden die Investitionen in Wohnbauten in diesem Jahr um 3,0 % zunehmen. [...] Auch die hohe private Nachfrage nach Bauinvestitionen dürfte anhalten. Allerdings werden Angebotsknappheiten in der Bauwirtschaft immer deutlicher sichtbar, zum Beispiel in Form von Fachkräftemangel und steigenden Baupreisen. [...] ³

„[...] Die Stimmung im Bauhauptgewerbe ist auch angesichts der hohen Auslastung und der Durchsetzbarkeit von Preissteigerungen weiterhin extrem gut. Das ifo Geschäftsklima verbesserte sich im September abermals und erreichte erneut ein Allzeithoch.“ [...] ⁴

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 19

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 38

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 16, 17

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 30

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals konnte im Mai 2017 begonnen werden, nachdem im selben Monat die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte. Die Gesellschaft nahm daraufhin ihre Investitionstätigkeit auf.

Während der Zeichnungsphase wurde das eingeworbene Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Mit Stichtag 31. Dezember 2017 beteiligte sich die Gesellschaft in Form einer stillen Beteiligung an der Finance I. Die in 2018 getätigten Investitionen erfolgten sodann im Rahmen einer Neuwürdigung des Vertragsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und der Finance I, die das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellt, als ausgereichtes Darlehen und nicht mehr als stille Beteiligung. Folglich kam es zu einer Ausweisänderung in der Bilanz, sodass zum 31. Dezember 2018 keine stille Beteiligung mehr ausgewiesen wird, sondern eine Forderung gegen die Finance I.

Während der Zeichnungsphase erfolgt die Verteilung im wöchentlichen Turnus, hierdurch können sukzessiv ausgereichte Darlehen und Einlagen als stiller Gesellschafter in ihrer Höhe stark variieren. Einen weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf Zinsen aus Darlehen und Gewinnansprüchen aus Beteiligungen. Der Anspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge bzw. den Einlagen als stiller Gesellschafter.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt 46.895 TEUR an die Finance I ausreichen. Zum 31. Dezember 2017 bestand dagegen eine stille Beteiligung an der Finance I in Höhe von 12.860 TEUR.

Es bestehen unter Berücksichtigung abgegrenzter Zinsen somit zum Abschlussstichtag Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 48.310 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Stichtag 1.117 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und beziehen sich ausschließlich auf eine Körperschaftssteuerückforderung.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag 347 TEUR (Vorjahr: 3.027 TEUR) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen 1.547 TEUR (Vorjahr: 108 TEUR). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren, beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten gegenüber den Anlegern.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 51.092 TEUR (Vorjahr: 14.865 TEUR) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 28,50 EUR (Vj. 267 TEUR) und bilden Verbindlichkeiten gegenüber der One Group GmbH ab.

Die Bilanzsumme zum Abschlussstichtag erhöhte sich auf 52.647 TEUR (Vorjahr: 17.091 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 889 TEUR (Vorjahr: 394 TEUR) bilden in Höhe von 889 TEUR das Agio auf das im abgelaufenen Geschäftsjahr eingeworbene Schuldverschreibungskapital ab.



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 4.193 TEUR (Vorjahr: 1.813 TEUR). Sie beinhalten vor allem die Provisionsaufwendungen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen und Konzeptionskosten. Durch die laufende Platzierung entstanden Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals, welche jedoch einmalig und ausschließlich während der Platzierungsphase anfallen. Weitere sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten die Administrationskosten, Kosten der Anlegerverwaltung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Rechts- und Beratungskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 4.236 TEUR (Vorjahr: 298 TEUR) ausgewiesen, sie bilden den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des an das an die ISARIA Finance I GmbH ausgereichte Darlehen ab.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen 2.602 TEUR (Vorjahr: 98 TEUR) und enthalten im Wesentlichen die jährlich variablen Zinsen an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.669 TEUR (Vorjahr: 1.219 TEUR).

III. Prognosebericht

Die Platzierung wurde mit einem eingeworbenen Schuldverschreibungskapital in Höhe von 51.092 TEUR abgeschlossen. Dienstleistungsverträge wurden im Wesentlichen an dessen Höhe ausgerichtet. Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen 751 TEUR und 760 TEUR. Die Zinserträge werden in Höhe von 4.924 TEUR erwartet, denen Zinsaufwendungen in einer Höhe von 3.066 TEUR gegenüberstehen. Nach Aufrechnung der prognostizierten Erträge abzüglich der Aufwendungen inkl. Steuern wird ein Jahresüberschuss zwischen 1.042 TEUR und 1.034 TEUR erwartet.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien statt, welche sich nach der Platzierungsphase weitestgehend genau beziffern lassen. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird.

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Angaben zum Risikomanagement

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Gesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können. Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Gesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist. Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

2. Risikobericht

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Gesellschaft ist, wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen, in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Zinserträge führen. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation, welche auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag, der hieraus erwirtschaftet werden soll, beeinflussen könnte, was wiederum eine Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge zur Folge hätte.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung des ausgereichten Darlehens an die Finance I. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Finance I in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der Finance I hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und sie hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich des Darlehens zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- & Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis zur Folge haben.

Liquidität und Auszahlungen



Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehensverhältnis mit der Finance I bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Finance I ihren Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen kann oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in die die Finance I investiert hat.

3. Chancenbericht

„Vor allem die weltwirtschaftlichen Unsicherheiten belasten die Wachstumsaussichten in Deutschland (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018). Der Protektionismus vonseiten der USA, die Ungewissheiten infolge des anstehenden Brexits und der italienischen Regierungsführung belasten die Erwartungshaltung der Unternehmen, wie die Konjunkturumfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft belegt. In die Nähe einer Stagnation kommt die deutsche Wirtschaft zwar nicht, aber das Wachstum fällt im Jahr 2019 mit nur noch 1,2 Prozent sehr verhalten aus.“⁵

„Ganz anders dagegen der Blick auf die Immobilienwirtschaft, wie die Ergebnisse des IW-ImmobilienScout-Index zeigen. [...] Während also die Aussichten für Unternehmen in Deutschland insgesamt schlechter werden, blickt die Immobilienwirtschaft weiterhin optimistisch auf das nächste Jahr. Dieser scheinbare Widerspruch lässt sich jedoch auflösen. Schließlich geht der wesentliche Dämpfer für die deutsche Konjunktur von weltwirtschaftlichen Verwerfungen aus, weshalb vor allem der Beitrag des Exports zum Wirtschaftswachstum unter Druck steht. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsen - und der Erwartung, dass sich dies frühestens 2020 ändert - sind aber nach wie vor Investoren auf der Suche nach Anlagen. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Spannungen werden zahlreiche Investitionen weniger attraktiv. Daher richtet sich der Fokus nationaler und internationaler Investoren vermehrt auf das stabile Deutschland, und hierzulande ist der Bedarf an Immobilien nach wie vor groß. Ausschlaggebend ist hierfür insbesondere das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen. Die Bevölkerung in den Metropolen wächst nach wie vor, z.B. Prognosen des IW (Dreschmeier, 2017) lassen Bevölkerungszuwächse über 14 Prozent für München und Berlin bis 2035 erwarten. [...] Im Wohnungsmarkt wurden in den letzten Jahren in den Großstädten nur gut 50 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, und auch im Büromarkt deuten die deutlich fallenden Leerstandsquoten auf den Mangel an Neubauten hin. Zwar wird sich das Tempo des Bevölkerungswachstums und des Arbeitsplatzaufbaus in den Ballungszentren verlangsamen, aber aufgrund des fehlenden Angebots werden die Mieten und Preise weiter steigen. Und da die Bevölkerung aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnraum vermehrt wieder in die Umlandgemeinden zieht, hat sich auch das Investitionsspektrum geweitet. Daher haben die Unternehmen allen Grund mit Optimismus ins neue Jahr zu gehen.“⁶

⁵ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 79/2018, S.1

⁶ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 79/2018, S.2-3

In Deutschland entwickeln sich fünf Gebiete zu den dominanten Ballungsgebieten, welche Millionen Menschen anziehen: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Stuttgart. Während ländliche Gebiete mit Bevölkerungsverlust und überdurchschnittlicher Alterung zu kämpfen haben, konzentriert sich hier das Bevölkerungswachstum. Arbeitsplätze entstehen vor allem in Großstädten und ziehen weiterhin die Menschen aus den ländlichen Regionen und Facharbeiter an, beide Effekte verstärken sich gegenseitig und werden weiter für ein Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage sorgen. Hindernisse beim Wohnungsbau, sei es durch einschlägige Regelungen, Vorschriften und Verfahrensweisen, besonders der Kapazitätsengpass in der Baubranche, werden auch zukünftig einen Nachfrageüberhang und eine entsprechende Preisentwicklung als Ergebnis haben. Für Sparer und Investoren bietet diese Entwicklung am Immobilienmarkt nach wie vor eine attraktive Anlagemöglichkeit, um Zinserträge zu generieren. Mangels attraktiver alternativer Anlagerenditen sind Sachanlagen wie Wohn- und Gewerbeimmobilien nach wie vor sehr begehrt. Angesichts der geldpolitischen Ausrichtung der Europäischen Zentralbank wird sich hieran vorerst wenig ändern.

4. Gesamtaussage

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

V. Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 wie im Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2018 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Es liegen für das Geschäftsjahr 2018 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahe stehende Personen, oder Führungskräfte und Mitarbeiter deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 22.02.2019

ProReal Deutschland 5 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer Malte Thies und Bernhard Bucher

Malte Thies

Bernhard Bucher



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus



- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 26. Februar 2019

nbs partners
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer

Boris Michels, Wirtschaftsprüfer

BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 26.02.2019

ProReal Deutschland 5 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer Bernhard Bucher und Malte Thies

Bernhard Bucher

Malte Thies