

ProReal Deutschland 7 GmbH**Hamburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 18.07.2018 bis zum 31.12.2018****Bilanz zum 31. Dezember 2018****AKTIVA**

	31.12.2018	18.7.2018
	EUR	EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	25.000,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	23.704,53	0,00
	23.704,53	25.000,00
	23.704,53	25.000,00

PASSIVA

	31.12.2018	18.7.2018
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-10.903,67	0,00
	14.096,33	25.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
I. Sonstige Rückstellungen	8.680,00	0,00
	8.680,00	0,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	928,20	0,00
	928,20	0,00
	23.704,53	25.000,00



Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	Rumpfgeschäftsjahr 2018
	EUR
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.862,26
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41,41
3. Ergebnis nach Steuern	-10.903,67
4. Jahresfehlbetrag	-10.903,67

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist der erste Abschluss der am 18. Juli 2018 gegründeten Gesellschaft. Die Gesellschaft ist in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg unter dem Geschäftszeichen HRB 153000 eingetragen. Entsprechend handelt es sich bei dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 um ein Rumpfgeschäftsjahr.

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland 7 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie 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.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist 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.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

	Betrag
Sachverhalte	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH	0,00

Angabe zu Restlaufzeitvermerken



Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 928,20.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahren und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren 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 ist im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 02. Januar 2019

Malte Thies

Bernhard Bucher

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2018

I. Geschäftsmodell

Die ProReal Deutschland 7 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, partizipiert über die künftige Vergabe von Darlehen an Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Der Gesellschaftszweck der Emittentin 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. Aus den Zinseinnahmen der Darlehen finanziert sie die laufenden Zinszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2019 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst und unter Berücksichtigung von einem Viertel der Initialkosten zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 4 % 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 Viertels 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 50 % an dem gesamten, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierten Gewinn der Gesellschaft gemäß Handelsbilanz vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibung selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern beteiligt.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 31.12.2022. 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 1,7 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

„Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt setzt sich im Prognoseverlauf fort. Dies gilt insbesondere für den kräftigen Aufwärtstrend der Beschäftigung. Die Erwerbstätigkeit dürfte sich im laufenden Jahr um 590.000 Personen erhöhen und auch im Folgejahr mit einem Anstieg von knapp 400.000 Personen spürbar zunehmen. Im Ergebnis wird das Beschäftigungsniveau im Jahr 2019 eine neue Rekordmarke von jahresdurchschnittlich 45,3 Mio. Personen erreichen. Dabei wird vor allem die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung kräftig ausgeweitet, während die Zahl der Minijobber und der Selbständigen weiter zurückgeht. [...] Während die Nachfrage nach Arbeitskräften weiterhin sehr hoch ist, zeichnen sich in einigen Bereichen der Wirtschaft bereits angebotsseitige Restriktionen ab. Immer mehr Unternehmen melden Rekrutierungsprobleme, die Dauer bis zur Stellenbesetzung steigt und die Zahl offener Stellen liegt auf Rekordniveau. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung wird sich diese Problematik in den kommenden Jahren verschärfen. [...]“¹

„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.“²

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 Prozent 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 Verwarentgelten 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.“³ [...] 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. [...]“⁴

„[...] 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.“ [...]“⁵

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 17

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 19

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 38

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 16, 17

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 30

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Bis zum Abschlussstichtag wurden noch keine Investitionen getätigt. Die Gesellschaft nimmt die Investitionstätigkeit erst im Geschäftsjahr 2019 nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin auf. Insofern hat auch noch keine Emission von Namensschuldverschreibungen stattgefunden.

Das Jahr 2018 war für die Gesellschaft ein Rumpfgeschäftsjahr und von der Konzeption der Vermögensanlage geprägt. Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem gezeichneten Kapital des Gründungsgesellschafters sowie des Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres 2018.

Mit der Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen kann erst nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin begonnen werden. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung lag die Billigung noch nicht vor.

Die wesentliche Ertragsquelle werden Zinsen aus der Darlehensvergabe sein. Während der Zeichnungsphase wird das eingeworbene Kapital nach den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verteilt, wozu neben unmittelbaren Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen auch mittelbare Investitionen über Finanzierungs-Zweckgesellschaften gehören. Die Verzinsung der ausgereichten Darlehen wird zwischen den Gesellschaften vertraglich festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde noch kein Investment getätigt.

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen konzeptions- und plangemäßen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 10.903,67 aus, der sich im Wesentlichen aus Beratungs- und Prüfungskosten zusammensetzt.



III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien zu investieren. Soweit die Investitionen mittels der Ausreichung von Darlehen erfolgen, sollen aus diesen bereits während der Platzierungsphase unterjährige Zinsansprüche erworben werden. Die Investitionstätigkeit nimmt die Gesellschaft erst nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin auf. Zum Zeitpunkt der Lageberichterstellung stand diese noch aus. Ein Datum für die endgültige Billigung des Verkaufsprospekts kann nicht genau prognostiziert werden.

Aufgrund der Abhängigkeit vom Zeitpunkt der noch ausstehenden Billigung durch die BaFin ist es denkbar, dass das eingeworbene Emissionsvolumen auch unter den angestrebten TEUR 50.000 liegen kann. Die Gesellschaft geht jedoch weiterhin davon aus, dass die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 50.000 zzgl. Agio bis zum 31.12.2019 gelingt. Aufgrund der Entwicklung von Vorgängerprodukten der Gesellschaft und der damit verbundenen stark zunehmenden Nachfrage erscheint auch eine Aufstockung des Emissionsvolumens notwendig, so dass die Platzierung der Namensschuldverschreibungen TEUR 50.000 übertreffen könnte. In der Prognose geht die Gesellschaft daher von einem Emissionsvolumen zwischen TEUR 35.000 und TEUR 75.000 aus.

Die Zinserträge sind maßgeblich von der Zinsanspruchsdauer abhängig. Aufwendungen für externe Dienstleistungen sind weitestgehend am Zeichnungsvolumen ausgerichtet. Im Verhältnis zum prognostizierten Zeichnungsvolumen für den Prognosezeitraum 2019 rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen TEUR 3.546 und TEUR 7.599 und Zinserträgen zwischen TEUR 1.544 und TEUR 3.308. Die Zinsaufwendungen werden in einer Höhe zwischen TEUR 746 bis TEUR 1.598 erwartet. Nach Aufrechnung der prognostizierten Zinserträge abzüglich der Aufwendungen wird ein Jahresergebnis zwischen TEUR -1.523 und TEUR -3.264 erwartet.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von Beteiligungen im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien statt, welche während der Platzierungsphase in ihrer Höhe variieren, sich anschließend jedoch weitestgehend genau beziffern lassen. Die geschlossenen Dienstleistungsverträge sind maßgeblich an der Höhe der verwalteten Schuldverschreibungsbeträge ausgerichtet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird. Während der Vermittlungsphase der Namensschuldverschreibungen erwartet die Gesellschaft konzeptions- und plangemäß Initialkosten, die in ihrer Gesamthöhe zu einem negativen Jahresergebnis führen werden. Sie besitzen jedoch einen einmaligen Charakter und entfallen nach der Vermittlungsphase komplett. In den Folgejahren rechnet die Gesellschaft daher mit positiven Jahresergebnissen.

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 definierbar 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 vornehmlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an Darlehensnehmer aus dem Bereich der Immobilienprojektentwicklungen. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Darlehensnehmer in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die Gesellschaft hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um ihre Aufwendungen und Verbindlichkeiten zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- und 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 Darlehen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus den Darlehen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen 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 investiert wird.

3. Chancenbericht

„Vor allem die weltwirtschaftlichen Unsicherheiten belasten die Wachstumsaussichten in Deutschland (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018). Der Protektionismus von Seiten 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.“⁶

⁶ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 79/2018, S.1

„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.“⁷

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.

⁷ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht 79/2018, S.2-3

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 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2018 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00. Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00. 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 nahestehende Personen oder Führungskräfte und Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils EUR 0,00.



Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 02. Januar 2019

*Malte Thies
Bernhard Bucher*

ProReal Deutschland 7 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

*Malte Thies
und
Bernhard Bucher*

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland 7 GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland 7 GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Juli 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 7 GmbH, Hamburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Juli 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 Vermögensanlagegesetzes (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 Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Juli 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 der Gesellschaft 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 VermAnG 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 11. Januar 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.

Datum

11. Januar 2019

Geschäftsführung ProReal Deutschland 7 GmbH:

Herr Malte Thies und Herr Bernhard Bucher