

ProReal Deutschland 5 GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.071,00	892,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	50.370.232,32	50.298.361,08
3. Sonstige Vermögensgegenstände	26.153,36	310.015,99
	50.397.456,68	50.609.269,57
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.523.315,38	327.587,28
	51.920.772,06	50.936.856,85
B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	53.061,52	1.780.701,84
	51.973.833,58	52.717.558,69

PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-1.805.701,84	-2.897.544,78
III. Jahresüberschuss	1.727.640,32	1.091.842,94
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	53.061,52	1.780.701,84
	0,00	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Steuerrückstellungen	90.030,57	59.300,00
2. Sonstige Rückstellungen	789.180,00	1.554.410,00
	879.210,57	1.613.710,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	51.092.000,00	51.092.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14,31	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.440,70	4.103,42
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	168,00	7.745,27
	51.094.623,01	51.103.848,69
	51.973.833,58	52.717.558,69

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	2.400,00	2.400,71
2. Sonstige betriebliche Erträge	380.000,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-750.860,62	-756.618,61
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.210.847,33	4.975.552,12
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.210.847,33 (Vorjahr: EUR 4.975.552,12)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.062.800,92	-3.059.978,70
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-51.945,47	-69.512,58
7. Ergebnis nach Steuern	1.727.640,32	1.091.842,94
8. Jahresüberschuss	1.727.640,32	1.091.842,94

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ProReal Deutschland 5 GmbH, Hamburg, wurde am 27. Oktober 2016 gegründet. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist seit dem 11. November 2016 im Handelsregister unter HRB 143764 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.



Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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 2020 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 Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Gegenüber der Gesellschafterin One Group GmbH, Hamburg, bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 168,00 (Vorjahr EUR 456,00).

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betragen EUR 51.094.623,01 (Vorjahr EUR 11.848,69).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 51.092.000,00).

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

III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Geschäftsführer der Gesellschaft

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

Geschäftsführer: Malte Thies	Beruf: Diplom-Bankbetriebswirt
Geschäftsführer: Peter Steurer (ab 13. Juli 2020)	Beruf: Steuerberater
Geschäftsführer: Bernhard Bucher (bis 13. Juli 2020)	Beruf: Diplom-Kaufmann

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der SORAVIA Investment Holding GmbH, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss der SORAVIA Investment Holding GmbH ist im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.



Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 18.01.2021

Peter Steuerer

Hamburg, 18.01.2021

Malte Thies

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 Schwesterunternehmen 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 hatte der ISARIA Finance I GmbH, München, („Finance I“), die bis einschließlich 13. Juli 2020 das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellte, ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Ab dem 14. Juli 2020 erfolgten die Investitionen ausschließlich in die SORAVIA Capital One GmbH, Frankfurt am Main („Capital One“), ebenfalls mittels der Ausreichung eines festverzinslichen Darlehens. Der Zinssatz wurde jeweils in Höhe von 10,5 % p.a. vereinbart.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31. Dezember 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 endete am 31. Dezember 2020. Die Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu zwei Jahre wird nicht in Anspruch genommen.

1. Leitung und Kontrolle

Bis zum 13. Juli 2020 war die ISARIA Wohnbau AG, München, alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Gleichzeitig erfolgte der Übergang der Gesellschaftsanteile der One Group GmbH an die OG Holding GmbH, Frankfurt am Main, die fortan die alleinige Gesellschafterin ist.

Im Zuge des Gesellschafterwechsels legte Herr Bernhard Bucher sein Amt als Geschäftsführer der One Group GmbH sowie der Emittentin nieder. Herr Peter Steuerer nahm sein Amt als Geschäftsführer in den zuvor genannten Gesellschaften taggleich auf. Herr Bernhard Bucher war ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt. Herr Peter Steuerer ist zudem Geschäftsführer der OG Holding GmbH.

Neben Herrn Peter Steuerer ist Herr Malte Thies Geschäftsführer der One Group GmbH sowie der Emittentin.

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 Quartalsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung



Nachdem das Bruttoinlandsprodukt der deutschen Volkswirtschaft in den vergangenen 10 Jahren stetig stieg, wird das Jahr 2020 laut Prognose des DIW einen Rückgang von ca. 5,1 % ausweisen. Die Ursache ist eine erstmals im Dezember 2019 in China in Erscheinung getretene Variante des Coronavirus, dessen rasche Verbreitung sich zu einer Epidemie entwickelte und am 11. März 2020 durch die WHO zu einer weltweiten Pandemie erklärt wurde, nachdem Infektionen ebenfalls aus anderen Ländern gemeldet wurden und die Infektionszahlen zunehmend stiegen. Um weitere Ausbreitungen zu vermeiden, wurden in vielen Ländern Massenquarantänen (sog. Lockdown) verordnet. Ausgangs-, Kontaktbeschränkungen sowie Betriebs- und Reisebeschränkungen und die Unterbrechung globaler Wertschöpfungsketten hatten eine weltweit sinkende Wirtschaftsleistung und erstmals, seit Ende der Wirtschafts- und Finanzkrise 2009, eine Rezession zur Folge.

Um sich gegen die volkswirtschaftlichen Folgen der Pandemie im Euroraum zu stemmen, kündigte die EZB mit Pressemitteilung vom 18. März 2020 das Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) an, welches laut Pressemitteilung vom 10. Dezember 2020 bis auf EUR 1.850 Mrd. ausgeweitet wurde, wobei es sich um ein Notkaufprogramm für Staatsanleihen und Wertpapiere von Unternehmen handelt, deren Ankäufe mit den nationalen Zentralbanken durchgeführt werden. Hierdurch soll die Preisstabilität innerhalb der Eurozone sichergestellt werden, für die eine Inflationsrate von knapp 2 % angestrebt wird, man jedoch weit entfernt ist. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sinkt die Inflationsrate allein in Deutschland seit September 2020 konstant und lag damit im Jahresdurchschnitt bei 0,50 %.

Laut Pressemitteilung vom 5. Januar 2021 der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosigkeit infolge der Pandemie um 0,9 Prozentpunkte im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr. Zudem wies der April mit knapp 6 Millionen Arbeitnehmern in Kurzarbeit den bisherigen Höchststand aus. Wenig überraschend beeinflusste dies auch den GfK-Konsumklima-Index. Während sich die Konsumneigung privater Haushalte nach dem ersten Lockdown erholte, fiel der Index mit den rasant steigenden Infektionszahlen ab dem dritten Quartal erneut ab. Die mit den wirtschaftlichen Folgen verbundene Arbeitsmarktentwicklung wirkt sich entsprechend auf das Konsumverhalten von Privathaushalten aus. Zudem führten Umsatzrückgänge vieler Unternehmen zu einer gedämpften Investitionsbereitschaft.

Die Auswirkungen der Pandemie trafen Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Vor allem vom Tourismus und der Reisewirtschaft geprägte Länder und Branchen sind hier besonders stark betroffen. Eine vom Deutschen Industrie- und Handelskammertag e.V. im November durchgeführte Umfrage unter 13.000 Unternehmen ergab, dass nahezu sämtliche Branchen, insgesamt 69 % der Befragten, für das Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzrückgängen rechnen.

Deutlich weniger pessimistisch fielen die Umsatzerwartungen im Baugewerbe aus. Während die Pandemie die Weltwirtschaft in Atem hält, erwies sich der deutsche Immobilienmarkt als robust. Auch hier gibt es branchenspezifische Unterschiede. Während Büro- und Einzelhandelsimmobilien laut vdp-Immobilienpreisindex vom 10. November 2020 bis zum dritten Quartal einen Preisrückgang aufwiesen, zogen die Preise für Wohnimmobilien weiter deutlich an. Den größten Anstieg weisen demnach die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum auf, die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,3 % zulegen konnten.

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals wurde im Mai 2017 begonnen, 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. Die Investitionen erfolgten in Form von Darlehen. Als Investitionsobjekte diente bis zum 13. Juli 2020 die Finance I und anschließend die Capital One.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 50.370 an die Capital One (Vj. TEUR 48.690 an die Finance I) ausreichen. Aufgebaute Liquidität wurde teilweise bei der Capital One reinvestiert. Das Darlehen wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Abschlussstichtag TEUR 26 (Vj. TEUR 310). Im Vorjahr enthielten die sonstigen Vermögensgegenstände ausschließlich Körperschaftssteuerückforderungen.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 1.523 (Vj. TEUR 328) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die Erhöhung ist auf den zum Abschlussstichtag bereits liquiditätswirksam eingegangenen Zinsertrag für das vierte Quartal 2020 sowie einen durch die One Group GmbH geleisteten, unwiederbringlichen Zuschuss zurückzuführen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 789 (Vj. TEUR 1.554). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten gegenüber den Anlegern, die bereits Zinsansprüche im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben. Die Zinsauszahlungen an die Anleger wurden im Jahr 2020 quartalsweise erbracht. Im Vorjahr nahm die Gesellschaft die Zinsauszahlungen halbjährlich vor.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Namensschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 51.092 (Vj. TEUR 51.092) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase im Jahr 2018.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 168 (Vj. TEUR 8) und bilden Verbindlichkeiten gegenüber der One Group GmbH ab.

Die Bilanzsumme zum Abschlussstichtag verringerte sich auf TEUR 51.974 (Vj. TEUR 52.718).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 380 (Vj. EUR 0,00) bilden vollständig einen Zuschuss der One Group GmbH ab. Mit Beschluss vom 17. November 2020 entschied die alleinige Gesellschafterin, dass handelsrechtliche Bilanzverluste in der Höhe durch sie ausgeglichen werden, dass die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen in dem Maße nachkommen kann, dass sämtliche Verpflichtungen prognosegemäß erfüllt werden können.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben nahezu unverändert und werden mit TEUR 751 (Vj. TEUR 757) angegeben. Sie beinhalten vor allem die Administrationskosten, Kosten für die Anlegerverwaltung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Steuerberatungskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 5.211 (Vj. TEUR 4.976) ausgewiesen. Sie bilden den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des zuerst an die Finance I und im Anschluss an die Capital One ausgereichten Darlehens ab.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 3.063 (Vj. TEUR 3.060) und enthalten im Wesentlichen die jährlichen Zinsen an die Anleger.



Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.728 (Vj. TEUR 1.092) ab.

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr plangemäß. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich nachkommen.

III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant die Rückführung des Schuldverschreibungskapitals im Januar und Februar 2021. Damit verbunden ist die Beendigung des Darlehensvertrages mit der Capital One sowie die Rückführung des ausgereichten Darlehensbetrages. Im Verlaufe des aktuellen Geschäftsjahres ist die Verschmelzung auf die alleinige Gesellschafterin geplant, da nach Rückführung der genannten Darlehen keine weiteren Investitionen mehr durchgeführt werden sollen. Die im Zeitraum bis zur Verschmelzung noch anfallenden Aufwendungen können durch die vorhandene Liquidität gedeckt werden bzw. ggf. bestehende handelsrechtliche Bilanzverluste werden durch die Gesellschafterin im Rahmen der Verschmelzung ausgeglichen bzw. übernommen.

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

Die Namensschuldverschreibungen werden im Januar und Februar 2021 an die Anleger zurückgeführt, sobald das Darlehen von der Capital One zurückgeführt wurde. Neue Investitionen werden im Jahr 2021 nicht mehr eingegangen. Die Gesellschaft wird im Laufe des Geschäftsjahres 2021 auf ihre Gesellschafterin verschmolzen. 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.

Vertragserfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Gesellschaft, ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu höheren Aufwendungen der Gesellschaft führen (z.B. zur Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen anderweitig vertraglich vereinbart werden müssen). Umgekehrt besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt und dadurch vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbracht und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Gesellschaft begründet werden.

Managementrisiken

Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht frühzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, unzutreffend beurteilen oder nicht bzw. in ungeeigneter Form begegnen. Weiter besteht das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen oder Management- und Beratungsfehler sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten.

Strafbare Handlungen und Bußgelder

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gegen oder bei der Gesellschaft Ordnungswidrigkeiten oder gar strafbare Handlungen (z.B. Untreuehandlungen) begangen werden, die u.a. zu Vermögenseinbußen führen können.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an die Capital One. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Capital One in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der Capital One 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.

Es besteht das Risiko, dass bei der Gesellschaft höhere Kosten im Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungenungenauigkeiten, des Eintritt sonstiger genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen.

Aufsichtsrecht

Aufgrund des stets komplexer werdenden Aufsichtsrechts besteht das Risiko der Nichteinhaltung bestimmter Aufsichtspflichten. Hierzu bestehen interne Kontrollen, um sicherzustellen, dass diese eingehalten werden, damit zukünftig keine Bußgelder oder ähnliches anfallen werden.

3. Chancenbericht



Mit Rückführung des Schuldverschreibungskapitals und Beendigung sämtlicher Darlehensverhältnisse wird der Gesellschaft keine ausreichende Liquidität mehr zur Verfügung stehen, um weitere Investitionen zu tätigen und dadurch Erträge zu generieren. Die Geschäftsführung geht von einem geordneten weiteren Verlauf der Gesellschaft bis zu ihrer Verschmelzung aus. Wesentliche Chancen darüber hinaus bestehen nicht.

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 2020 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2020 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00). Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00). Es liegen für das Geschäftsjahr 2020 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 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 (Vj. EUR 0,00).

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 18.01.2021

Malte Thies

Peter Steuerer

ProReal Deutschland 5 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer Malte Thies und Peter Steuerer

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 18. Januar 2021

Peter Steuerer

Malte Thies

ProReal Deutschland 5 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer Peter Steuerer und Malte Thies

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 zur 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 15. Februar 2021

nbs partners
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer

Boris Michels, Wirtschaftsprüfer