

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ProReal Deutschland 5 GmbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	09.01.2019

ProReal Deutschland 5 GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	12.859.861,50	0,00
	12.859.861,50	0,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.027.079,16	23.815,33
	3.027.079,16	23.815,33
C. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG		
	1.203.653,55	0,00
	17.090.594,21	23.815,33

Passiva

	31.12.2017 €	31.12.2016 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-9.764,55	0,00
III. Jahresfehlbetrag	-1.218.889,00	-9.764,55
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.203.653,55	0,00
	0,00	15.235,45
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	108.116,92	6.595,00
	108.116,92	6.595,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	14.864.500,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	27,33
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	678,30	1.957,55
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266.585,24	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.850.713,75	0,00
	16.982.477,29	1.984,88
	17.090.594,21	23.815,33

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	Rumpfgeschäftsjahr	
	2017 €	2016 €
1. Sonstige betriebliche Erträge	393.795,82	0,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.812.945,45	-9.764,55
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	298.146,71	0,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-97.886,08	0,00
5. Ergebnis nach Steuern	-1.218.889,00	-9.764,55
6. Jahresfehlbetrag	-1.218.889,00	-9.764,55

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 19.02.2018

ProReal Deutschland 5 GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Bernhard Bucher
Malte Thies

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung, bei der es sich um eine stille Beteiligung handelt, ist zum Nennwert angesetzt.

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.

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

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag Euro
Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH	187.657,74

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt € 2.117.977,29.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von € 14.864.500,00.

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:	Thomas Ermel (bis 30. Juni 2017)	Beruf:	Kaufmann
Geschäftsführer:	Malte Thies (seit 01. April 2017)	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, 19.02.2018

Bernhard Bucher

Malte Thies

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 sich als atypisch stiller Gesellschafter an der ISARIA Finance I GmbH, München, („Finance I“ oder „stille Beteiligung“) beteiligt, welche das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellt. An den Gewinnen der stillen Beteiligung nimmt die Gesellschaft mit einem Betrag von 10,5 % p.a. seiner Einlagen teil.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2017 partizipieren 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

„Die deutsche Wirtschaft hat ihren kräftigen Aufschwung auch im dritten Vierteljahr 2017 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,8 %. Im zweiten Quartal hatte die gesamtwirtschaftliche Leistung um 0,6 % und im ersten Quartal nochmals aufwärtsrevidiert sogar um 0,9 % zugenommen. Wesentliche Impulse für den dynamischen Aufschwung kommen von der wieder stärker wachsenden globalen Nachfrage nach Industriegütern. Daher sind im dritten Quartal nachfrageseitig wichtige Wachstumsbeiträge vom Außenhandel und von den Investitionen gekommen. Entsprechend dürfte insbesondere das Verarbeitende Gewerbe seine Produktion kräftig ausgeweitet haben. Die Indikatoren deuten auf eine rege Fortsetzung des Aufschwungs im Jahreschlussquartal hin.“¹

„Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärtsgelichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. (...) Die privaten und die staatlichen Investitionsausgaben nahmen kräftig zu. Die Bautätigkeit wurde weiterhin von niedrigen Zinsen und erhöhtem Bedarf an Wohnraum angeregt. (...) Für eine Fortsetzung des Aufschwungs sprechen auch die hohen Auftragsbestände in der Bauwirtschaft und der bis zum aktuellen Rand anhaltende Beschäftigungsaufbau. (...) Alles in allem erwarten die Institute, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 1,9% steigen wird.“²

„Das Baugewerbe bewegt sich nahe seiner Kapazitätsgrenze. Die Bauproduktion wurde im September geringfügig um 0,4 % ausgeweitet. Im dritten Quartal gab es allerdings insgesamt einen leichten Rückgang von 1,0 %. Damit setzt sich die rückläufige Tendenz, die seit dem Frühjahr zu beobachten ist, fort. Im ersten Quartal war die Bauproduktion aber auch außerordentlich stark um 4,1 % ausgeweitet worden, daher bewegt sie sich trotz der leichten Abschwächung im Jahresverlauf weiterhin auf sehr hohem Niveau. Auf Jahresfrist hat sie sich im dritten Quartal kalenderbereinigt um 4,5 % erhöht. Die Stimmung im Bauhauptgewerbe ist angesichts der hohen Auslastung und der Durchsetzbarkeit von Preissteigerungen weiterhin hervorragend. Das ifo Geschäftsklima erreichte im Oktober einen neuen Höchstwert. Auftragseingänge und Produktion bewegen sich nach wie vor auf sehr hohem Niveau, so dass die Bauunternehmen zuversichtlich gestimmt sind.“³

„Der Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor von einem hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zur weiterhin expansiven Grunddynamik der Wohnraumnachfrage tragen die günstigen Einkommensperspektiven der privaten Haushalte sowie die niedrigen Finanzierungskosten bei. Impulse kommen zudem von der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung sowie der seit einigen Jahren zunehmenden Bevölkerungskonzentration in den Ballungsräumen.“⁴

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 wird das investierte Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand zwischen dem Münchner Bauträger ISARIA Wohnbau AG und der Gesellschaft ein Darlehensvertrag, welcher als Investitionsobjekt diente. Mit Stichtag 31.12.2017 beteiligte sich die Gesellschaft in Form einer stillen Beteiligung an der Finance I. Die bis zum Stichtag an die ISARIA Wohnbau AG ausgereichten Darlehensbeträge wurden als Einlagen des stillen Gesellschafters an die Finance I übertragen. Durch die fortdauernde Zeichnungsphase erfolgen die weiteren Investitionen ebenfalls als Einlagen des stillen Gesellschafters an der Finance I, die seitdem das einzige Investitionsobjekt darstellt.

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 ist zum Abschlussstichtag mit einer Einlage in Höhe von 12.860 TEUR (Vj. 0,00 EUR) als atypisch stiller Gesellschafter an der ISARIA Finance I GmbH beteiligt.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag 3.027 TEUR (Vj. 24 TEUR) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen 108 TEUR (Vj. 7 TEUR). Sie bilden Abschluss- und Prüfungsgebühren sowie im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten gegenüber Anlegern ab, welche bereits Zinsansprüche im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben.

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik - Monatsbericht Dezember 2017, S. 40

² ifo Institut, ifo Schnelldienst 19/2017, Lage und Prognose der deutschen Wirtschaft, S. 19

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik - Monatsbericht Dezember 2017, S. 42

⁴ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2017, S. 19

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 14.865 TEUR (Vj. 0,00 EUR) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft befand sich während des vorhergehenden Rumpfgeschäftsjahres in der Gründungsphase, die Vertriebsfreigabe erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 267 TEUR (Vj. 0 TEUR) und bilden in Höhe von 79 TEUR Ansprüche der One Consulting GmbH gegenüber der Emittentin ab, welche im abgeschlossenen Geschäftsjahr entstanden und im laufenden Geschäftsjahr ausgeglichen werden. Zwischen beiden Gesellschaften besteht ein Vertriebsvertrag. Die Vergütung besitzt einen einmaligen Charakter und fällt lediglich während der Platzierungsphase an.

In Höhe von 188 TEUR bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, die Ansprüche aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber der One Group GmbH betreffen, deren Ausgleich im laufenden Geschäftsjahr erfolgt. Zwischen beiden Gesellschaften besteht ein Vertrag über die Konzeption, daraus resultierende Kosten besitzen einen einmaligen Charakter und fallen lediglich während der Platzierungsphase an. Ferner besteht zwischen beiden Gesellschaften ein Vertrag über die Administrationskosten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Schuldverschreibungskapital nebst Agio in Gesamthöhe von 1.851 TEUR (Vj. 0,00 EUR), welches vor Abschlussstichtag eingezahlt wurde, jedoch erst im laufenden Geschäftsjahr, aufgrund einer laufenden Widerrufsfrist, gemäß den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verwendet werden kann oder erst teilweise eingezahlt wurde.

Die Bilanzsumme zum Abschlussstichtag erhöhte sich auf 17.091 TEUR (Vj. 24 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 394 TEUR (Vj. 0,00 EUR) bilden in Höhe von 393 TEUR das Agio auf das im abgelaufenen Geschäftsjahr eingeworbene Schuldverschreibungskapital ab.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 1.813 TEUR (Vj. 10 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, Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 298 TEUR (Vj. 0,00 EUR) bilden den Zinsanspruch der Gesellschaft gegenüber der ISARIA Wohnbau AG, mit der ein Darlehensvertrag bis zum 31.12.2017 bestand, ab.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen 98 TEUR (Vj. 0,00 EUR) und enthalten im Wesentlichen die erste Zinsauszahlung an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.219 TEUR (Vj. 10 TEUR).

III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant weiterhin 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.

Die Einlagen als stiller Gesellschafter werden durch die Emittentin sukzessive erbracht, entsprechend erhöht sich das Anlagevermögen während des laufenden Geschäftsjahres. Aufwendungen für externe Dienstleistungen sind weitestgehend am Zeichnungsvolumen ausgerichtet. Während der Platzierungsphase werden beide Werte wesentlich durch den Platzierungsverlauf beeinflusst.

Aufgrund des derzeitigen Platzierungsverlaufs geht die Gesellschaft in ihrer Prognose davon aus, dass sie die Platzierungsphase der Namensschuldverschreibungen mit einem Zeichnungsvolumen zwischen 40.000 TEUR und 45.000 TEUR beenden wird. Gemäß Prospekt war ein Emissionsvolumen von 35.000 TEUR und eine Aufstockungsoption bis zu 75.000 TEUR geplant.

Im Verhältnis zum prognostizierten Zeichnungsvolumen für den Prognosezeitraum 2018 rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Erträgen zwischen 914 TEUR und 1.089 TEUR und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen 3.294 TEUR und 3.909 TEUR. Die Gesellschaft erwartet Zinserträge zwischen 3.202 TEUR und 3.546 TEUR sowie Zinsaufwendungen in einer Höhe zwischen 2.124 TEUR und 2.362 TEUR. Nach Aufrechnung der prognostizierten Erträge abzüglich der Aufwendungen wird ein Jahresergebnis zwischen -1.301 TEUR und -1.636 erwartet.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils 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 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 Beteiligung 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 Auszahlungen führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die denselben Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll. Dies könnte zu einer Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge führen.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der gewinnabhängigen Verzinsung der stillen Beteiligung an der Finance I. Entscheidend für das Ergebnis der Beteiligung ist daher, ob die Finance I in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung 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 der stillen Beteiligung zu bedienen.

Für den Fall, dass die Finance I ihre Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllt oder bei höheren als geplanten Kosten, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger 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.

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 der stillen Beteiligung bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Finance I ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag über die Begründung einer atypisch stillen Beteiligung 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 und dies zu einer Verlustübernahme der Emittentin bis zu der Höhe ihrer Einlage als stiller Gesellschafter führen könnte. 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

„Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird. (...) Dämpfend auf die Bautätigkeit dürfte allerdings zunehmend der Anstieg der Baukosten wirken.“⁵

„Der Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor von einem hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zur weiterhin expansiven Grunddynamik der Wohnraumnachfrage tragen die günstigen Einkommensperspektiven der privaten Haushalte sowie die niedrigen Finanzierungskosten bei. Impulse kommen zudem von der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung sowie der seit einigen Jahren zunehmenden Bevölkerungskonzentration in den Ballungsräumen. Das Angebot wurde - gemessen an den Wohnungsbauinvestitionen - noch bis Mitte des laufenden Jahres außergewöhnlich kräftig ausgeweitet. Im Sommerquartal stiegen letztere allerdings nur noch verhalten an, und auch für das gegenwärtige Winterhalbjahr zeichnet sich ein gemäßigterer Zuwachs ab. Dies dürfte daran liegen, dass der Bausektor angesichts des nunmehr erreichten hohen Produktionsvolumens zunehmend an Kapazitätsgrenzen stößt. Die gemeldete Reichweite des Auftragsbestandes im Bauhauptgewerbe befindet sich ebenso wie die Geräteauslastung und das Geschäftsklima in der Branche auf sehr hohem Niveau, die Unternehmen berichten vermehrt von Schwierigkeiten bei der Gewinnung von Fachkräften, und die Baupreise ziehen spürbar an. Allerdings dürften die Baukapazitäten in den kommenden Jahren ausgeweitet werden. (...)“⁶

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 2017 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2017 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug 0,00 EUR. Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils 0,00 EUR. Es liegen für das Geschäftsjahr 2017 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 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.

⁵ ifo Institut, ifo Schnelldienst 19/2017, Lage und Prognose der deutschen Wirtschaft, S. 20

⁶ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2017, S. 19

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 19.02.2018

ProReal Deutschland 5 GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Malte Thies
Bernhard Bucher

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland 5 GmbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ProReal Deutschland 5 GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 5. März 2018

nbs partners GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Tobias Röhrmann, Wirtschaftsprüfer
Boris Michels, Wirtschaftsprüfer
