

Wertpapier-Informationsblatt der Prius Capital III. GmbH nach § 4 Wertpapierprospektgesetz

**WARNHINWEIS: Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

Stand 27.11.2024, Anzahl der Aktualisierungen: 0

1	<b>Die Art, die genaue Bezeichnung und die ISIN des Wertpapiers</b>	<p><b>Art:</b> Anleihe in Form von Inhaber-Teilschuldverschreibungen  <b>Genaue Bezeichnung:</b> Prius Capital III. GmbH 6,0 % Anleihe 2024 – 2029  <b>ISIN:</b> DE000A4DE1Y0</p>
2	<b>Funktionsweise des Wertpapiers und damit verbundene Rechte</b>	<p>Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen („Teilschuldverschreibungen“) sind Wertpapiere gemäß §§ 793ff. BGB mit fester Laufzeit, fester Verzinsung und Rückzahlung von 100 % des Nennbetrags. Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte, unmittelbare, unbedingte Verbindlichkeiten der Emittentin. Sie stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten, unmittelbaren, unbedingten Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen vorrangig sind.</p> <p><b>Verlustbeteiligung:</b> Es besteht keine Verlustbeteiligung dergestalt, dass der Anleger an den Verlusten der Emittentin teilnimmt und sich der Rückzahlungsbetrag mindert. Das allgemeine Emittentenrisiko bleibt davon unberührt.</p> <p><b>Laufzeit:</b> 1. Dezember 2024 bis 30. November 2029</p> <p><b>Verzinsung:</b> 1. Dezember 2024 bis 30. November 2029 jeweils nachträglich am 1. März, 1. Juni, 1. September und 1. Dezember eines Jahres („Zinszahlungstag“) mit nominal 6,0 % p.a. bezogen auf den Nennbetrag</p> <p><b>Rückzahlung:</b> Die Teilschuldverschreibungen werden am 1. Dezember 2029 zur Rückzahlung fällig und zu 100 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Im Fall einer außerordentlichen Kündigung werden die vom Anleger gehaltenen Teilschuldverschreibungen am ersten Tag nach dem Zugang der wirksamen außerordentlichen Kündigung zur Rückzahlung fällig und zu 100 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Im Fall einer ordentlichen Kündigung durch die Emittentin werden die vom Anleger gehaltenen Teilschuldverschreibungen am ersten Tag nach dem Ablauf der einmonatigen Kündigungsfrist zur Rückzahlung fällig und zu 100 % des Nennbetrags zurückgezahlt.</p> <p><b>Kündigung:</b> Die Teilschuldverschreibungen können während der Laufzeit vom Anleger nicht ordentlich gekündigt werden. Die Emittentin behält sich das Recht vor, zu jeder Zeit die Teilschuldverschreibungen insgesamt, nicht jedoch teilweise, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum Ende eines Monats vorzeitig zu kündigen. Eine außerordentliche Kündigung der Emittentin oder eines Anlegers aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Wichtige Gründe für eine außerordentliche Kündigung durch die Anleger liegen insbesondere dann vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Emittentin wesentliche Verpflichtungen oder Zusicherungen aus diesen Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt. Als nicht ordnungsgemäße Erfüllung gilt, insbesondere, wenn die Emittentin ihren Auszahlungsverpflichtungen nicht binnen 45 Tagen nach Fälligkeit nachgekommen ist;</li> <li>- die Emittentin ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ihren Anleihegläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet oder ein Gericht ein Konkurs- oder sonstiges Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder einen Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist.</li> </ul> <p>Aufgelaufene und nicht ausgezahlte Zinsen werden bei einer Kündigung in voller Höhe zusammen mit dem Nennbetrag ausgezahlt.</p> <p><b>Verbriefung:</b> Die Verbriefung erfolgt in einer Globalurkunde ohne Zinsscheine bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 6, 65760 Eschborn.</p> <p><b>Übertragbarkeit:</b> Der Anleger kann seine Wertpapiere ohne die Zustimmung der Emittentin übertragen.</p>
3	<b>Emittentin/ Anbieter-in und ihre Geschäftstätigkeit sowie etwaige Garantiegeber</b>	<p>Emittentin und Anbieterin ist die Prius Capital III. GmbH, Offenbacher Straße 76B, 63263 Neu-Isenburg, <a href="http://www.prius-capital.de">http://www.prius-capital.de</a>. Sie wurde am 11. August 2020 gegründet und am 13. Oktober 2020 im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach unter der HRB 52989 eingetragen. Die Emittentin ist in der Immobilienbranche tätig. Ihre Geschäftstätigkeit ist der direkte Erwerb von Immobilien in Deutschland sowie deren Entwicklung/Sanierung und Bewirtschaftung oder Veräußerung. Die Emittentin erwirbt, entwickelt, bewirtschaftet und verkauft primär Wohnimmobilien und Wohnbaugrundstücke. Damit die Emittentin ihre jeweiligen Verbindlichkeiten erfüllen kann, werden die Immobilien im Bestand gehalten und vermietet oder am freien Markt verkauft. Die Prius Capital III. GmbH hat seit 2020 insgesamt 4 Immobilien im Rhein-Main-Gebiet erworben. Bisher wurde keine der Immobilien veräußert. Derzeit verfügt die Emittentin über vier Immobilien. Diese werden im Sinne von Erweiterungen der Nutzfläche, Umnutzungen, Sanierungen und Mietvertragsoptimierungen entwickelt. Es ist geplant, drei der vier der Objekte vorerst im Bestand zu halten und diese ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu veräußern. Das Objekt Schillerstr. 43 in Bischofsheim bei Mainz soll nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sofort veräußert werden. Es gibt keinen Garantiegeber für die Ansprüche des Anlegers aus diesen Teilschuldverschreibungen.</p>
4	<b>Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken</b>	<p>Die nachstehenden wesentlichen Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Es bestehen weitere Risiken, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder die derzeit für nicht wesentlich erachtet werden. Allen gemeinsam ist das Risiko des Eintritts eines Totalverlustes oder zumindest des teilweisen Verlustes der investierten Mittel (Erwerbspreis und Stückzinsen) sowie der Zinsen. Für den Anleger können über den Totalverlust hinaus weitere Vermögensschäden, bis hin zur Privatinsolvenz, eintreten, wenn der Anleger die Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert oder als Sicherheit für Drittverbindlichkeiten einsetzt.</p> <p><b>Mit dem Wertpapier verbundene Risiken:</b></p> <p><b>Laufzeitrisiko bzw. Risiko aus einer eingeschränkten Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen:</b> Eine ordentliche Kündigung der Teilschuldverschreibungen durch den Anleger ist ausgeschlossen. Er ist bis zum Ende der Laufzeit an die Teilschuldverschreibungen gebunden, sofern kein wichtiger Grund für eine sofort wirksame außerordentliche Kündigung eingreift oder er seine Teilschuldverschreibungen nicht an einen Dritten verkaufen kann. Die Teilschuld-</p>

		<p>verschreibungen werden weder an einem organisierten Markt noch an anderen Sekundärmärkten (Freiverkehr, multilaterale Handelssysteme) frei gehandelt. Es besteht das Risiko, dass der Anleger keinen Käufer findet oder die Teilschuldverschreibungen nur mit Verlust verkaufen kann. Der Anleger kann sich aufgrund des ordentlichen Kündigungsrechts der Emittentin ferner nicht auf die Erzielung der Zinsen bis zum Ende der Laufzeit bzw. bis zu einer etwaigen außerordentlichen Kündigung der Teilschuldverschreibungen verlassen.</p> <p><b>Risiko einer fehlenden Absicherung der Teilschuldverschreibungen durch Dritte:</b> Die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen und die Zahlung der Zinsen sind nicht finanziell von dritter Seite abgesichert. Es besteht insbesondere keine gesetzliche Einlagensicherung.</p> <p><b>Mit der Emittentin verbundene Risiken:</b></p> <p><b>Bonitätsrisiko:</b> Die Emittentin bedient sich nahezu ausschließlich für ihre Geschäftstätigkeit der Fremdfinanzierung durch Anleihen in Form von Inhaber-Teilschuldverschreibungen, Darlehen ihrer Muttergesellschaft, der Prius Capital GmbH und Bankdarlehen. Die Emittentin hat dafür, neben dieser, eine andere Anleihe im Nennbetrag von 999.000,00 EUR bereits ausplatziert und Darlehen in Höhe von EUR 6.503.093,40 aufgenommen. Während die Bedienung dieser und etwaiger zukünftiger Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie der Darlehen auf Grundlage der vertraglich vereinbarten Zinsen und der Rückzahlungen zu erfolgen hat, ist der Zufluss liquider Mittel, auf die die Emittentin aufgrund dafür nicht ausreichendem Eigenkapitals angewiesen ist, den in diesem Wertpapier-Informationsblatt dargestellten Risiken ausgesetzt. Es kann nicht sichergestellt werden, dass es der Emittentin stets gelingt, die fälligen Verpflichtungen aus den laufenden Erträgen zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass keine ausreichenden Miet- und Verkaufserlöse erzielt werden können oder keine ausreichende Refinanzierung gelingt, um ausreichend Liquidität zur Bedienung der Zinsen und der Rückzahlung der Verbindlichkeiten der Emittentin zu schaffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dies zu verzögerten Zahlungen oder sogar zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin und damit zu einer Insolvenz führt.</p> <p><b>Insolvenzrisiko:</b> Es kann die Insolvenz der Emittentin eintreten, sofern sie ihre Verbindlichkeiten nicht mehr erfüllen kann. Ferner weist der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2023 in der Bilanz einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 302.584,19 aus. Es besteht das Risiko, dass der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag die Höhe der stillen Reserven übersteigt und dadurch eine Insolvenzsituation eintritt. Es besteht das Risiko, dass im Fall des Eintritts einer Insolvenz die Insolvenzmasse keine bzw. nur geringe Sachwerte enthält und diese nicht ausreichen, um die Ansprüche auf den Rückzahlungsbetrag und die noch nicht ausgeschütteter Zinsen ganz oder teilweise zu befriedigen.</p> <p><b>Blind-Pool Risiko:</b> Ein Teil des Nettoemissionserlöses wird für die Sanierung der Liegenschaft Schillerstr. 43 in Bischofsheim verwendet. Bei einer Veräußerung der Immobilie kann Verkaufserlös ganz oder teilweise zum Erwerb von andere Immobilien verwendet werden. Der Anleger weiß bei seiner Anlageentscheidung noch nicht, in welche konkreten Immobilien mit dem Verkaufserlös investiert wird. Für ihn besteht das Risiko, dass er bei Kenntnis der zu erwerbenden Immobilien die Teilschuldverschreibungen nicht gezeichnet hätte.</p> <p><b>Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin:</b> Es besteht das Risiko, dass die Emittentin durch die selbst erworbenen Immobilien keine ausreichenden Miet- und Verkaufserlöse erzielt oder ihr keine ausreichende Refinanzierung gelingt, um ausreichend Liquidität zur Bedienung aller Verbindlichkeiten zu schaffen.</p> <p><b>Risiko steigender Leitzinsen:</b> Es besteht das Risiko steigender Leitzinsen und damit verbunden das Risiko steigender Zinsen für Hypothekendarlehen. Dies kann bei Immobilien zu einer geringeren Nachfrage mit einem entsprechenden Rückgang der Immobilienpreise und damit zu geringeren Verkaufserlösen führen. Geringere Verkaufserlöse können die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung der Zinsen und zur Rückzahlung des Nennbetrages nachteilig beeinflussen.</p> <p><b>Risiko verzögerter Baugenehmigungen:</b> Verzögert sich die Erteilung von Baugenehmigungen bei Projektentwicklungen, kommt es zu einer späteren, als der kalkulierten Fertigstellung der Immobilienobjekte, wodurch sich abweichend von der Kalkulation höhere Baukosten und spätere Einnahmen ergeben können, die die Liquidität negativ beeinflussen.</p> <p><b>Risiko erforderlicher Baumaßnahmen:</b> Der Verkaufspreis von Immobilien, bei den Baumaßnahmen erforderlich sind, können sich verringern, je schwieriger und teurer es für den Erwerber aufgrund steigender Preise für Baumaterial, Baustrom und beauftragte Bauunternehmen sowie aufgrund des Fachkräftemangels ist, diese durchzuführen.</p> <p><b>Risiko fehlender Fachkräfte:</b> Es wird zunehmend schwerer, geeignete Fachkräfte zu finden. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin hinter ihren Zeitplänen zurückbleibt und wichtige Einnahmen erst spät generiert werden können, sodass die Emittentin nicht in der Lage ist kostendeckend zu arbeiten.</p>
5	<b>Verschuldungsgrad der Emittentin</b>	Die Prius Capital III. GmbH weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 302.584,19 aus. Die Ermittlung des Verschuldungsgrades kann auf Grund des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages nicht errechnet werden.
6	<b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen</b>	<p>Dem Anleger soll anhand der nachfolgend dargestellten Szenarien ein Grundverständnis dafür vermittelt werden, inwiefern sich Kapitalmarktentwicklungen und verschiedene Marktbedingungen auswirken.</p> <p><b>Positives Szenario</b></p> <p>Durch die zunehmende Wirtschaftswachstumsschwäche und eine nachlassende Inflation sowohl in Deutschland als auch in den USA, entscheidet sich die Zentralbanken dazu die Zinsen deutlich zu senken. Die Zinssenkungen und steigende Mietpreise (verursacht durch die anhaltende Angebotsknappheit) führen dazu, dass die Immobilienpreise bereits ab Anfang 2025 wieder anfangen zu steigen. Dadurch können höhere Veräußerungserlöse beim Verkauf der Immobilien erzielt werden.</p> <p><b>Neutrales Szenario</b></p> <p>Die Immobilienpreise sind über 2,5 Jahre gefallen und stabilisieren sich ab Anfang 2025 durch steigende Mieten und nachlassende Inflation. Die steigenden Mieten wirken sich kaufpreisstabilisierend aus, da sich dadurch zum einen die Rendite für potenzielle Investoren verbessert und zum anderen der Erwerb einer Eigentumswohnung wieder attraktiver wird im Vergleich zur Zahlung einer Miete. Die nachlassende Inflation wirkt sich positiv auf das Zinsumfeld aus, da weitere Zinserhöhungen seitens der Zentralbank nicht notwendig sind. Somit entsteht kein weiterer Druck auf die</p>

		<p>Kaufpreise durch steigende Finanzierungskosten. Die Veräußerung der erworbenen Objekte ist somit zu ausreichend hohen Preisen möglich.</p> <p><b>Negatives Szenario</b></p> <p>Die Inflation zieht wieder merklich an und führt dazu, dass die Zentralbanken die Zinsen deutlich anheben. Dies führt dazu, dass die Kaufpreise noch stärker unter Druck geraten, da die Finanzierungskosten steigen. Noch weniger Menschen sind in der Lage eine Immobilie zu erwerben. Immobilien können auf Grund der schwachen Nachfrage über Jahre nicht zu ausreichend hohen Preisen veräußert werden, um kostendeckend zu wirtschaften. Eine Rückzahlung der Anleihe wäre in diesem Fall nicht möglich.</p>
7	<b>Die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen</b>	<p><b>Kosten bezogen auf die Emittentin:</b></p> <p><b>Emissionskosten:</b> Die Emissionskosten betragen EUR 150.000,00 Sie beinhalten die Gehälter und erfolgsbezogenen Provisionen der eigenen Vertriebsmitarbeiter i. H. v. EUR 125.000,00 und die Kosten der Zahlstelle, der Kosten für das Wertpapier-Informationsblatt, inkl. der Rechtsberatungskosten, des Layouts, des Drucks, sowie der Werbemaßnahmen, i. H. v. EUR 25.000,00.</p> <p><b>Kosten bezogen auf den Anleger:</b></p> <p><b>Für den Anleger können die nachfolgenden Kosten entstehen, die zu einer Verringerung seiner Rendite führen:</b></p> <p><b>Laufende Kosten:</b> Als laufende Kosten fallen die Gebühren für die Führung des Wertpapierdepots und etwaige Gebühren bei einer Übertragung der Wertpapiere gemäß dem Preis- und Leistungsverzeichnis des depotführenden Instituts des Anlegers an. Die Emittentin stellt dem Anleger keine weiteren Kosten in Rechnung.</p>
8	<b>Angebotskonditionen und Emissionsvolumen</b>	<p><b>Angebot:</b> Die Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von maximal EUR 999.000,00 sind eingeteilt in 999 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00. Sie werden zu 100 % des Nennbetrags, somit EUR 1.000,00, ausgegeben. Die Mindestzeichnung beträgt EUR 10.000,00 (10 Teilschuldverschreibungen). Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 1. Dezember 2024 (einschließlich), bis (einschließlich) zum 30. November 2029 mit nominal 6,0 % p.a. bezogen auf den Nennbetrag verzinst. Bei einer Überweisung des Zeichnungspreises (Gesamterwerbspreis für die gezeichneten Teilschuldverschreibungen) nach dem 1. Dezember 2024 werden Stückzinsen fällig. Der Anleger erhält am ersten Zinszahlungstag nach dem Tag der Überweisung des Zeichnungspreises die Zinsen für die gesamte Zinsperiode, inklusive der Stückzinsen. Die Zinsperiode wird kalendergenau berechnet, also mit 365 bzw. 366 Tagen. Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einer Zinsperiode zu berechnen sind, werden diese auf Grundlage der aktuellen Tage im Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage in der Zinsperiode, berechnet. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Methode). Der Zeitraum zwischen dem 1. Dezember 2024 (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) sowie der jeweils nachfolgende Zeitraum, beginnend an einem Zinszahlungstag (einschließlich) und endend an dem darauffolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich), bildet die jeweilige „Zinsperiode“. Soweit es nicht bereits durch ordentliche bzw. außerordentliche Kündigungen zu einer früheren Rückzahlung kommt, werden die Teilschuldverschreibungen am 1. Dezember 2029 zur Rückzahlung fällig und zu 100 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Die Vorlegungsfrist in § 801 Absatz 1 BGB wird für die Teilschuldverschreibungen auf fünf Jahre abgekürzt. Als Zahlstelle fungiert die Quirin Privatbank AG.</p> <p><b>Angebotszeitraum:</b> Das Angebot und die Zeichnungsmöglichkeit beginnen am 29. November 2024 und enden mit der Ausplatziierung dieser Teilschuldverschreibungen, spätestens jedoch am 27. November 2025. Sollten die Teilschuldverschreibungen nicht bis zum 27. November 2025 ausplatziert sein, behält sich die Emittentin vor, die Ausplatziierung mit einem neuen öffentlichen Angebot fortzuführen.</p> <p><b>Zeichnungsverfahren:</b> Im Angebotszeitraum kann der Anleger die Teilschuldverschreibungen durch Übersendung der vollständigen Zeichnungsunterlagen an die Emittentin zeichnen. Die Zeichnungsunterlagen können bei der Emittentin angefordert oder von der Homepage der Muttergesellschaft der Emittentin, <a href="http://www.prius-capital.de">http://www.prius-capital.de</a>, heruntergeladen werden. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsangebote abzulehnen.</p>
9	<b>Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses</b>	<p>Der voraussichtliche Nettoerlös aus dem öffentlichen Angebot dieser Teilschuldverschreibungen i. H. v. EUR 849.000,00 wird zur Rückzahlung eines Darlehens an die Muttergesellschaft der Emittentin (EUR 500.000,00) und zur Sanierung der Liegenschaft Schillerstr. 43 in Bischofsheim (EUR 349.000,00) verwendet. Eine Priorisierung gibt es derzeit nicht, sodass eine entsprechende Aufteilung auch bei einer nicht vollständigen Platzierung erfolgt.</p>
	<b>Hinweise gemäß § 4 Abs. 5 WpPG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</li> <li>- Für das Wertpapier wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Der Anleger erhält weitergehende Informationen unmittelbar von der Emittentin des Wertpapiers.</li> <li>- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang liegt diesem Wertpapier-Informationsblatt bei und steht auf der Internetseite der Muttergesellschaft der Emittentin, <a href="https://prius-capital.de/wp-content/uploads/2024/11/JA_Prius_Capital_III_GmbH_2023">https://prius-capital.de/wp-content/uploads/2024/11/JA_Prius_Capital_III_GmbH_2023</a>, zum Download zur Verfügung Der jeweilige zukünftige Jahresabschluss der Emittentin wird ebenfalls auf der Internetseite der Emittentin zum Download zur Verfügung gestellt.</li> <li>- Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis des § 4 Absatz 4 WpPG nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurden.</li> </ul>
	<b>Sonstige Informationen</b>	<p>Die steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, Haltens und die Veräußerung bzw. Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen richtet sich bei dem Anleger nach seinen individuellen Verhältnissen. Grundsätzlich unterliegen die Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung, Einlösung bzw. Rückzahlung der Kapitalertragssteuer, dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Die steuerlichen Rahmenbedingungen können zukünftig Änderungen unterworfen sein.</p>

**Jahresabschlusses**

zum 31. Dezember 2023

der

**Prius Capital III. GmbH**

Erwerb, Projektierung, Entwicklung v. Immobilien  
Offenbacher Straße 76b

63263 Neu-Isenburg

durch

**Frank Kirchner**  
Steuerberater

Prof.-Wagner-Str. 5

61381 Friedrichsdorf

**Handelsbilanz** zum 31. Dezember 2023

Prius Capital III. GmbH Erwerb, Projektierung, Entwicklung v. Immobilien, 63263 Neu-Isenburg

## AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.980.149,07		3.048.848,83
2. technische Anlagen und Maschinen	42.840,00		45.220,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>129.183,25</u>	7.152.172,32	<u>445.297,14</u>
Summe Anlagevermögen		<u>7.152.172,32</u>	<u>3.539.365,97</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegen- stände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen	7.293,89		0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.597,00</u>	10.890,89	6.871,78
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks		21.685,60	34.288,07
Summe Umlaufvermögen		<u>32.576,49</u>	<u>41.159,85</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.133,40	0,00
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbe- trag</b>		302.584,19	126.767,94
		<u><u>7.495.466,40</u></u>	<u><u>3.707.293,76</u></u>

**Handelsbilanz** zum 31. Dezember 2023

Prius Capital III. GmbH Erwerb, Projektierung, Entwicklung v. Immobilien, 63263 Neu-Isenburg

**PASSIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag		151.767,94	165.618,30
III. Jahresfehlbetrag		175.816,25	13.850,36-
nicht gedeckter Fehlbetrag		302.584,19	126.767,94
Summe Eigenkapital		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. sonstige Rückstellungen		37.563,12	35.433,91
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	999.000,00		999.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 999.000,00 (EUR 999.000,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	5.219.740,59		2.605.140,85
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 139.165,22 (EUR 81.926,54)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 5.080.575,37 (EUR 2.523.214,31)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Lei- stungen	25.495,85		10.248,40
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 25.495,85 (EUR 10.248,40)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.169.461,44		52.483,85
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.169.461,44 (EUR 2.400,45)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 50.083,40)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	37.091,70		197,00
- davon aus Steuern EUR 0,00 (EUR 197,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 37.091,70 (EUR 197,00)			
		<u>7.450.789,58</u>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		7.113,70	4.789,75
		<u><b>7.495.466,40</b></u>	<u><b>3.707.293,76</b></u>

Neu-Isenburg, den 31.10.2024

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	337.451,86	100,00	153.276,53
<b>2. Gesamtleistung</b>	<b>337.451,86</b>	<b>100,00</b>	<b>153.276,53</b>
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) übrige sonstige betriebliche Erträge	3.993,66	1,18	30,00
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	14.200,00	4,21	19.200,00
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	59.043,80	17,50	19.640,69
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	182.220,17	54,00	19.673,59
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	9.946,01	2,95	5.033,19
c) Kosten der Warenabgabe	2.870,40	0,85	2.870,40
d) verschiedene betriebliche Kosten	52.189,68	15,47	29.976,54
e) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	758,81
	247.226,26	73,26	58.312,53
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	188.364,43	55,82	36.110,71
- davon an verbundene Unternehmen EUR 65.187,61 (EUR 83,40)			
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,24-	0,00	0,48
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>167.388,73-</b>	<b>49,60-</b>	<b>20.042,12</b>
10. sonstige Steuern	8.427,52	2,50	6.191,76
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>175.816,25</b>	<b>52,10</b>	<b>13.850,36-</b>

Neu-Isenburg, den 31.10.2024

**Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kleinstkapitalgesellschaften aufgestellt.

**Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: Prius Capital III. GmbH

Firmensitz laut Registergericht: Neu-Isenburg

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Offenbach am Main

Register-Nr.: 52989

**Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die nachfolgenden, zusätzlichen Angaben sind bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage zu beachten:

Laut Gutachten vom 26. Juli 2022 liegen (auch) zum Bilanzstichtag für das im Anlagevermögen aktivierte Objekt Wilhelmstraße 47, 63071 Offenbach am Main stille Reserven in Höhe von 233.230 EUR (Zeitwert 3.270.000 EUR ./ Buchwert 3.036.770 EUR) vor.

Die Prius Capital GmbH hat am 26.02.2021 mit der Prius Capital III. GmbH folgende Patronatserklärung abgeschlossen, die am 04.11.2022 bis zum 31.12.2023 verlängert wurde:

1. "Im Falle der Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung des Protegés ist die Patronin auf schriftliche Aufforderung hin verpflichtet, Verbindlichkeiten des Protegés, sobald sie fällig geworden sind, in dem Umfang zu erfüllen, wie dies zur Beseitigung der Überschuldung oder zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit erforderlich ist. Diese Verpflichtung ist in der Höhe auf einen Betrag von EUR 500.000,00 begrenzt und ist gültig ab dem 01.01.2023. Mit Ablauf des 31.12.2023 wird die Patronin von allen Verpflichtungen aus dieser Patronatserklärung gegenüber dem Protegé frei.
2. Die Patronin tritt mit allen Forderungen gegen den Protegé, sei es aus Zahlungen gemäß vorstehender Ziffer 1 oder aus einem anderen Rechtsgrund, bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000,00 in der Weise zurück, dass die Bezahlung der Forderungen selbst, hierauf etwa entfallende Zinsen sowie sonstige Nebenforderungen nur nachrangig nach allen anderen Gläubigern im Rang des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO, also im Rang des § 39 Abs. 2 InsO, verlangt werden kann. Dies gilt so lange und so weit, wie der Protegé im Sinne der Insolvenzordnung überschuldet ist und/oder die Geltendmachung der Zahlungsansprüche zu einer Überschuldung in diesem Sinne führen würde. Außerhalb des Insolvenzverfahrens des Protegés dürfen die aufgrund dieser Regelung nachrangigen Verbindlichkeiten nur aus ausschüttungsfähigen Gewinnen, einem Liquidationserlös oder aus anderem freien Vermögen erfüllt werden und dies jeweils nur insoweit, als die Zahlung oder Erfüllung nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führt und/oder diese vertieft."

**(Gesellschafter-)Darlehen mit Rangrücktrittsvereinbarungen und kapitalersetzende (Gesellschafter-)Darlehen** sind als Verbindlichkeiten auszuweisen und fallen unter die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern nach § 42 Abs. 3 GmbHG. Die Frage, ob **kapitalersetzende (Gesellschafter-)Darlehen** nach § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO in der Bilanz (etwa in Form eines "Davon-Vermerks") oder mit einer Angabe im Anhang als solche kenntlich zu machen sind, war bisher umstritten. Da der Kapitalersatz für die **VFE-Lage** der Kapitalgesellschaft/Kap & CoGes eine **wesentliche Bedeutung** hat und sich durch die grundlegende Neuregelung des EK-Ersatzes in der InsO die Voraussetzungen des Kapitalersatzes im Einzelfall vereinfacht haben, ist aufgrund § 264 Abs. 2 S. 2 HGB die Kennzeichnung kapitalersetzender Darlehen durch einen "Davon-Vermerk" oder im Anhang entsprechend anzugeben. Gleiches gilt für Darlehen mit einer **Rangrücktrittsvereinbarung** (13. Auflage Beck'scher Bilanzkommentar Tz. 255 zu § 266 HGB).

<u>Bezeichnung</u>	<u>Datum Darlehensvertrag</u>	<u>Stand zum Bilanzstichtag</u>
Rahmen-Darlehen PC. GmbH 2,5 Mio. €	22.12.2022	<u>1.144.271,01</u>
<b>Summe</b>		<b>1.144.271,01</b>

## **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen zur Bewertung unter der Annahme der Unternehmensfortführung gegeben sind, da sowohl eine harte interne Patronatserklärung der Prius Capital GmbH sowie Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vorliegen (siehe dazu die Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage).

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Aus Vereinfachungsgründen wurde nach den von der Finanzverwaltung veröffentlichten AfA-Tabellen mit den zulässigen Höchstwerten abgeschrieben.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

## **Angaben zur Bilanz**

### **Mitzugehörigkeitsvermerke**

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Die Mitzugehörigkeitsvermerke betreffen folgende Posten und Sachverhalte:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Bilanz mit 25.475,85 EUR. Darin enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Bilanz mit 13.870,40 EUR.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Bilanz mit 1.169.461,44 EUR. Darin enthalten:

Sonstige Verbindlichkeiten in der Bilanz mit 1.144.271,01 EUR.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin Prius Capital GmbH in der Bilanz mit 1.144.271,01 EUR.

### **Angaben zu Forderungen gegenüber Gesellschaftern**

Der Wert der Forderungen gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf 0,00 EUR (Vorjahr: 1.811,25 EUR).

### **Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte**

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 4.493.396,57 EUR (Vorjahr: 2.189.714,35 EUR).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt 5.219.740,59 EUR.

Die nachfolgenden Sicherungsarten und Sicherungsformen sind mit den Verbindlichkeiten verbunden:

Grundschild, Bürgschaft

Prius Capital III. GmbH Erwerb, Projektierung, Entwicklung v. Immobilien, 63263 Neu-Isenburg

---

**Angaben zu Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

Der Betrag der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beläuft sich auf 1.144.271,01 EUR (Vorjahr: 50.083,40 EUR).

**Sonstige Angaben**

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0,0.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

Neu-Isenburg, 31.10.2024

---

Ort, Datum

Unterschrift