ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG

Hamburg

Jahresabschluss
zum Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018

Anhang zum 31. Dezember 2018

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG wurde auf Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des Kapitalanlagengesetzbuches (KAGB) unter Anwendung der Kapitalanlagen-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Die Gesellschaft wurde am 30. Juli 2014 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRA 117834 eingetragen.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang, sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt. Das Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der KARBV.

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

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267 HGB als kleine Gesellschaft im Sinne des § 264a HGB einzuordnen. Von den größenabhängigen Erleichterungen wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert angesetzt.

Die Forderungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 29 Abs. 3 KARBV zu ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1. Aktiva

3.1.1 Barmittel und Barmitteläquivalente	31.12.2018 €	1.349.860,84
	31.12.2017 €	1.367.132,62

Bei den Barmitteln und Barmitteläquivalenten handelt es sich um Sichtguthaben bei der Hamburger Sparkasse.

3.1.2 Forderungen	31.12.2018 €	72.003.782,08

	31.12.2017 €	71.847.943,73

Die Forderungen beinhalten die stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg, in Höhe von € 71.618.295,80 (Vj. € 71.618.295,80) sowie Forderungen aus der stillen Beteiligung in Höhe von € 385.486,28 (Vj. € 229.647,93).

3.2. Passiva

3.2.1 Rückstellungen	31.12.2018 €	147.182,50
	31.12.2017 €	212.052,00

Bei den Rückstellungen handelt es sich um Abschluss- und Prüfungskosten und sonstige Rückstellungen.

3.2.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2018 €	59.128,50
	31.12.2017 €	59.177,63

Alle Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2018 €	0,00
	31.12.2017 €	0,00

Alle sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3.2.4 Eigenkapital	31.12.2018 €	73.147.331,92
	31.12.2017 €	72.943.846,72

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	€ 72.943.854,14
1. Entnahmen für das Vorjahr	€ -783.652,94
2. Zwischenentnahmen	€ -3.764.643,60
3. Mittelzufluss (netto)	€ 0,00
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	€ 0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	€ 4.751.799,26
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	€ 73.147.356,86[1]

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Kapitalkonten	**Kommanditisten**		**Komplementärin**	
	31.12.2018	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
	T€	**T€**	**T€**	**T€**
Kapitalkonto I (festes Kapitalkonto)	71.904	71.904	0	0
Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)	2.157	2.157	0	0

Kapitalkonten	Kommanditisten		Komplementärin	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€
Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)	9.249	4.497	0	0
Kapitalkonto IV (Auszahlungskonto)	-10.163	-5.614	0	0
Summe	73.147	72.944	0	0

[1] Bei den Kapitalkonten im ProReal Deutschland Fonds 4 kommt es (durch die Verteilung von Jahresergebnis sowie Kapitalertragsteuern + Soli) zu Rundungsdifferenzen, die entstehen, da nach kaufmännischer Darstellung nur zwei Nachkommastellen berücksichtigt werden.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Investmenttätigkeit	31.12.2018 €	4.751.799,26
	31.12.2017 €	4.237.324,23
4.1.1 Zinsen und ähnliche Erträge	31.12.2018 €	5.369.934,91
	31.12.2017 €	5.162.652,90

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren aus Zinserträgen in Höhe von € 5.369.934,91 (Vj. € 5.162.652,90) aus der stillen Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH (im Folgenden „OPD 4“).

4.1.2 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	31.12.2018 €	-618.347,18
	31.12.2017 €	-925.328,67

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € -618.347,18 (Vj. € -925.328,67) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Beratungsaufwendungen und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen.

5. Angaben zum Anteilswert

5.1. Angabe der umlaufenden Anteile und des Anteilswertes

Die Freigabe zum Vertrieb wurde am 23. April 2015 erteilt, die Platzierung am 31. Dezember 2016 beendet. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 waren 7.190,40 Anteile im Umlauf.

Wert des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2018	€ 73.147.331,92
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	7.190,40
Nettoinventarwert (NIW) je Anteil*	€ 10.172,92

* Der NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilswert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Stand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

5.2. Bewertung von Vermögensgegenständen gemäß §§ 26 bis 31, 34 KARBV

Gemäß § 271 Abs. 3 KAGB muss jede AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft jede Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 2 – 6, an der ein Publikums-AIF eine Beteiligung hält, vertraglich verpflichten, Vermögensaufstellungen bei der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft einzureichen. Der aufgrund der Vermögensaufstellung ermittelte Wert der Beteiligung an einer Gesellschaft ist bei den Bewertungen zur Anteilswertermittlung zugrunde zu legen.

Die Bewertung der Unternehmensbeteiligung erfolgt in Übereinstimmung mit der Bewertungsrichtlinie der beauftragten AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DSC Deutsche SachCapital GmbH, Hamburg, und wurde durch die Deutsche SachCapital selbst vorgenommen.

Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung der Regelungen des § 168 in Verbindung mit § 271 KAGB in Verbindung mit § 32 KARBV, den Vorgaben zur Bewertung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Besonderheiten, die mit der Ausgestaltung der stillen Beteiligung verbunden sind.

Nach § 32 Abs. 2 KARBV sind für Vermögensgegenstände mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung zum Zeitpunkt des Erwerbs als Verkehrswert der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten anzusetzen. Dies betrifft die unter den Forderungen ausgewiesenen Beteiligungen.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und wurden unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag gemäß § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt.

6. Vergütungsbericht gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 sowie S. 2 KAGB

Die Vergütungspolitik muss mit einem soliden und wirksamen Fonds- und Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich sein. Zudem darf sie nicht zur Übernahme von Risiken ermutigen, die mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen, Satzungen und Anlegerinteressen unvereinbar sind. Die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist so gestaltet, dass neben der Festvergütung eine variable Vergütung verdient werden kann. Dabei sind feste und variable Bestandteile in einem angemessenen Verhältnis vorgesehen, um keine Abhängigkeit von der Zahlung der variablen Vergütung und damit zum eingehen erheblicher Risiken zu ermuntern.

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte in 2018 im Jahresdurchschnitt 2,25 Mitarbeiter (Vj. 3) einschließlich Geschäftsführung. Die in 2018 gezahlten Vergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Summe Grundgehälter	EUR 286.166,65
Variable Vergütung	EUR 30.000,00
Gesamtvergütung	EUR 316.166,65
davon an Führungskräfte	EUR 285.000,00
davon an sonstige Risikoträger	EUR 0,00

7. Angaben zur Transparenz und Gesamtkostenquote

7.1. Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (Total Expense Ratio TER) drückt sämtliche vom Investmentanlagevermögen im Jahresverlauf getragenen laufenden Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten und Zinsen aus Kreditaufnahme) im Verhältnis zum Nettoinventarwert aus.

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 0,84%.

7.2. Quote erfolgsabhängiger Vergütungen

In 2018 hat es keine erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütungen gegeben.

7.3. Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge für den Erwerb von Zielfonds sowie Vergütung der Zielfonds-KVG

Die Anlagestrategie des Fonds sieht den Erwerb von Zielfonds nicht vor. Es handelt sich um einen Private Equity Fonds, der sich direkt im Rahmen von stillen Beteiligungen an Unternehmen beteiligt. In 2018 wurden Zielfonds weder erworben noch veräußert.

7.4. Angabe zu Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und/oder Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens sowie geleistete Vergütungen

In 2018 wurden keine Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt. Der Vertrieb von Anteilen wurde am 23. April 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) freigegeben. In 2018 gab es keine Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft für an Vermittler geleistete Vergütungen.

In den Anlagebedingungen ist eine jährliche Pauschalgebühr in Höhe von 0,8% des Nettoinventarwertes an die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie bis zu 0,06% des Nettoinventarwertes an die Verwahrstelle vereinbart.

7.5. Angaben zu Zahlungen an Vermittler

Der Vertrieb von Anteilen wurde am 23. April 2015 durch die BaFin freigegeben. Nach Schließung des Fonds findet keine weitere Vermittlungstätigkeit statt. In 2018 wurden keine Vergütungen an die One Consulting GmbH, Hamburg, geleistet.

8. Pflichtangaben nach § 158 KAGB i.V.m. §§ 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6, 148 Abs. 2 KAGB

Die Fondsgesellschaft hat sich mit "Vertrag über die Errichtung einer stillen Gesellschaft zwischen der One Project Development AIF 4 GmbH als Geschäftsinhaber und der ProReal Deutschlands Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG als typisch still beteiligter Gesellschafter" vom 6. Januar 2015 als stiller Gesellschafter an der One Project Development AIF 4 GmbH (OPD 4), Hamburg, beteiligt. Der Vertrag wurde mit Datum vom 16. Dezember 2015 aufgrund des Abschlusses eines Gewinnabführungsvertrages der OPD 4 mit der One Group GmbH, Hamburg, neu gefasst. Die OPD 4 hat ein Stammkapital in Höhe von € 25.000,00. Bis zum Bilanzstichtag waren € 71.618.295,80 auf die stille Beteiligung eingezahlt.

9. Zusätzliche Informationen gem. § 300 Abs. 1 KAGB

9.1. Prozentualer Anteil der Vermögengegenstände des AIF, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten

Es gab keine schwer liquidierbaren Gegenstände, für die besondere Regelungen (sog. Sidepockets) gelten.

9.2. Jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es gab keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement.

9.3. Angaben zum Risikoprofil und die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme auf Corporate und AIF Ebene

Hierbei gelten vor allem die Grundsätze, welche im Organisationshandbuch der Kapitalverwaltungsgesellschaft festgelegt sind. Dieses dient als Anleitung zur systematischen Auseinandersetzung mit Risiken, die der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft erheblichen Schaden zufügen und/oder den Fortbestand dieser gefährden können.

Der verantwortungsvolle Umgang mit Risiken stellt dabei eine grundsätzliche Anforderung an alle Mitarbeiter dar. Die Geschäftsleitung und der Bereich Risikomanagement tragen dabei die Verantwortung für die Schaffung von Risikobewusstsein sowie für die Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit ist dabei das maßgebliche Ziel.

Zur Eingrenzung und Steuerung der Risiken des wirtschaftlichen Handelns nutzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft etablierte und bewährte Risikomanagementprozesse und -instrumente. Dabei werden im Rahmen einer vierteljährlich stattfindenden Risikoinventur zunächst sämtliche Risiken eines Fonds identifiziert und anschließend hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen quantifiziert.

Sofern erforderlich, werden in einem weiteren Schritt, je nach Relevanz der Risiken für die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft, Maßnahmen zur Eingrenzung und Kontrolle der Risiken entwickelt und umgesetzt. Die Höhe der Risiken und die Wirksamkeit der Maßnahmen werden laufend durch einen Risikomanager überwacht, dessen Aufgaben die Steuerung und Koordination des Risikomanagements (Identifikation, Analyse, Steuerung, Überwachung) sowie die Dokumentation in einem IT gestützten Risikomanagementsystem und die Berichterstattung gegenüber Geschäftsleitung und Aufsichtsorganen ist. Der Risikomanager erhebt quartalsweise die Risiken, er erstellt quartalsweise einen Risikobericht. Um eine Aussage über die Tragweite der Risikosituation zu ermöglichen, werden die identifizierten Risiken je Mandant (je AIF inkl. Vermögensgegenstände des AIF) in einer Risikokennzahl zusammengefasst.

Ein zentrales Element des Risikomanagements ist die Liquiditätsplanung, da Risiken bzw. deren Folgen eine direkte Auswirkung auf die Liquidität der Fondsgesellschaft haben können. Insbesondere Risiken, die aus den Vermögensgegenständen resultieren, können die Liquiditätssituation signifikant beeinflussen. Die systematische Auseinandersetzung mit dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft im Rahmen der Risikoanalyse gewährleistet eine regelmäßige kritische Würdigung der Liquiditätsplanung und führt nach Abstimmung zwischen Risikomanagement und Portfolioverwaltung ggf. zu einer Anpassung der Berechnungen. Die Liquiditätsplanung dient somit als Basis für das Management wesentlicher Risiken.

Bei der Erstellung der Liquiditätsplanung werden alle signifikanten Zahlungsströme abgebildet. Dies sind insbesondere die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft, die betragsmäßig überwiegend aus den Investitionen und Desinvestitionen sowie aus den laufenden Gesellschaftskosten resultieren. Ebenso beinhaltet jede Liquiditätsplanung implizit eine Einschätzung über mögliche Zahlungsausfälle (konservativer Ansatz). Die KVG hat für wesentliche Risiken Limits festgelegt, bei deren Überschreiten gegebenenfalls risikoreduzierende Maßnahmen ergriffen werden sollten. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf die Liquiditätsplanung nicht unmittelbar definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend Kontrahentenrisiken, wie der Ausfall administrativer Partner, oder aber operationelle Risiken, die sich z.B. aus der Bewertung der Vermögensgegenstände ergeben. Indirekte Risiken werden nicht in der Liquiditätsplanung abgebildet, sondern mit Hilfe einer Schätzung hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenhöhe in die Risikoanalyse einbezogen und limitiert. Dazu werden Indikatoren ermittelt, die unmittelbaren Einfluss auf den Eintritt eines Risikos haben können. Diese Indikatoren werden ebenfalls regelmäßig beobachtet und konkretisieren die Bewertung der einzelnen Risiken im Rahmen der Risikoanalyse. Zusätzlich werden Stresstests durchgeführt, welche atypische Verläufe in der Liquidität abbilden und so die Bewertung der Liquiditätsrisiken ermöglichen. Auf dieser Basis findet die Darstellung von verschiedenen Szenarien statt.

Unabhängig von der turnusmäßigen Berichterstattung werden bei kritischen Sachverhalten Ad-hoc Meldungen an die Geschäftsführung sowie Aufsichtsrat erstattet. Die Gesellschaft sieht dies als Bestandteil des Risikofrühwarnsystems.

Im Berichtsjahr erfolgte das Risikomanagement unter Verwendung des Risikomanagementsystems R2C (Risk to Chance) der Firma Schleupen AG, Ettlingen.

Im Rahmen der Risikoanalyse wurden nachfolgend beschriebene wesentlich Risiken identifiziert.

Risikoprofil der Gesellschaft

Die nachfolgende Darstellung behandelt die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße grundsätzlich sowohl auf Ebene der Beteiligungsstruktur als auch auf Ebene des Investmentvermögens negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Spezielle Risiken für einzelne Anleger, die aufgrund individueller Besonderheiten bestehen, sind nicht berücksichtigt. Jedem Anleger wird ausdrücklich angeraten, vor Eingehen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft selbst alle Risiken eingehend zu prüfen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener, fachkundiger Berater zu bedienen. Da die vorliegenden Vermögensanlagen in keiner Weise vor einem Totalausfall gesichert und mit unternehmerischen Risiken behaftet sind, kommen sie zum Beispiel für eine Vermögensbildung im Rahmen der Altersvorsorge nicht in Frage. Hinsichtlich weiterer Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage, die im Zeitpunkt der Risikoanalyse als nicht wesentlich eingestuft wurden, verweisen wir auf die Risikohinweise im Verkaufsprospekt (Seiten 10-21).

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

a. Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen

Das Ergebnis der Gesellschaft ist wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall

geplanter Auszahlungen führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die denselben Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Dies würde den Realwert der verzinslichen stillen Beteiligung reduzieren. 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.

b. Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis der OPD 4 zur Folge haben.

c. Bonitäts- und Liquiditätsrisiken / Auszahlungen

Plangemäß erwirtschaftet die Fondsgesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der gewinnabhängigen Verzinsung der stillen Beteiligung an der OPD 4. Entscheidend für das Ergebnis der Beteiligung ist daher, ob die OPD 4 in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der OPD 4 hängen im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die OPD 4 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 OPD 4 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 Fondsgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde.

Dem steht entgegen, dass etwaige Verluste der OPD 4 durch die Muttergesellschaft ausgeglichen werden.

d. Risiko in Bezug auf die Anlagestrategie und –politik

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin mit Zustimmung einer qualifizierenden Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gesamten Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Fondsgesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagestrategie und die Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit der Fondsgesellschaft verbundene Risiko verändern. Die Fondsgesellschaft trägt insofern das Risiko, dass sich die dieser Strategie zu Grunde liegenden Annahmen nicht verwirklichen oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Immobilienentwicklungen unzutreffend bewertet werden. Die endgültige Entscheidung über etwaige Investitionen in Immobilienentwicklungen trifft die OPD 4.

e. Kontrahentenrisiken: Fehlfunktion / Ausfall Vertragspartner

Als Kontrahentenrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass die relevanten Einheiten (Fondsgesellschaft, OPD 4, Projektentwicklungsgesellschaft) nicht erwartungsgemäß gemanagt werden. Die Entwicklung der Fondsgesellschaft hängt in hohem Maße von der Kompetenz, der Erfahrung und dem Netzwerk ihres Managements ab. Die Entwicklung der OPD 4 wiederum hängt in hohem Maße von der Qualität ihres Managements ab. Es kann sein, dass das derzeit bestehende Management der Fondsgesellschaft oder das Management der OPD 4 (sowie der Projektentwicklungsgesellschaften) nicht über die gesamte Laufzeit der jeweiligen Gesellschaft zur Verfügung steht. Ein Wechsel des Managements kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen.

Die Bewertung von Vermögensgegenständen kann von der Bonität des Emittenten abhängen. Das gilt sowohl für die OPD 4 bzw. die jeweilige Projektentwicklungsgesellschaft als auch für die kontoführenden Kreditinstitute. Das Bankguthaben ist somit als Vermögensgegenstand genauso in die Betrachtung mit einzubeziehen wie eine Leistungsstörung bzw. ein etwaiger Ausfall der OPD 4 / Projektentwicklungsgesellschaft. Fällt das Kreditinstitut aus, gehen ggf. Teile der Liquidität verloren (bis hin zum Totalverlust).

Durch eine Fehlfunktion der (Unter-)Verwahrstelle kann es sein, dass geplante Transaktionen nicht oder zu spät ausgeführt werden oder dass falsche Transaktionen ausgeführt werden. Durch den Ausfall der Verwahrstelle kann ein kurzfristiger Wechsel erforderlich werden. Darüber hinaus kann es durch einen Verwaltungsfehler der KVG u.a. zu falschen Anlageentscheidungen und verzögerten Ausführungen kommen. Fällt die KVG aus, müsste diese ebenfalls ersetzt werden.

f. Operatives Kostenrisiko

Es besteht das Risiko, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft oder auf anderen Beteiligungsebenen höhere (Betriebs-) Kosten anfallen als kalkuliert. Es besteht außerdem das Risiko, dass die Kosten gemäß Investitionsplan höher ausfallen als kalkuliert. Dies gilt insbesondere für Kosten, die im Zeitpunkt der Prospekterstellung vertraglich noch nicht fixiert waren und auf Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt wurden. Hierdurch kann sich das an die Anleger auszahlbare Ergebnis der Fondsgesellschaft verringern.

g. Untergang Vermögensgegenstand

Es besteht das generelle Risiko, dass ein Vermögensgegenstand durch ein Fehlverhalten der KVG und/oder der (Unter-) Verwahrstelle, durch ein Fehlverhalten eines sonstigen Vertragspartners oder durch das Einwirken externer Dritter, durch Diebstahl oder durch höhere Gewalt (z.B. durch einen Brand oder eine Umweltkatastrophe) abhandenkommt.

Einsatz von Fremdkapital

Der Fonds ist rein eigenkapitalfinanziert. Es wurde und wird kein Fremdkapital aufgenommen. Deshalb entfallen an dieser Stelle die Angaben gem. § 300 Abs. 2 KAGB zur Gesamthöhe des Leverage und Änderungen der Leveragequoten.

Risikolage insgesamt

Insgesamt entspricht das Risikoprofil der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG zum 31. Dezember 2018 den Annahmen bei Prospekterstellung. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

10. Nachtragsbericht

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 eingetreten sind, gab es nicht.

11. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung erfolgt durch die One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg, vertreten durch ihre Geschäftsführer:

Geschäftsführer:	Herr Bernhard Bucher	Beruf:	Diplom-Kaufmann
Geschäftsführer:	Herr Malte Thies	Beruf:	Diplom-Bankbetriebswirt

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die ONE Komplementär 2 GmbH mit einem Stammkapital von € 25.000. Sie hat ihren Sitz in Hamburg und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter HRB 134216 eingetragen. Die Komplementärin leistet vertragsgemäß keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

12. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, einbezogen.

Der Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 25. März 2019

für die One Komplementär 2 GmbH:

Bernhard Bucher

Malte Thies

Hamburg, 25. März 2019

für die One Capital Emissionshaus GmbH:

Bernhard Bucher

Malte Thies

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Geschäftsmodell

Bei der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) im Sinne des § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), der One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg. Der Fonds wurde zum 31.12.2016 geschlossen. Es wurde ein Kommanditkapital in Höhe von € 71.900.000 eingeworben. Die Laufzeit der Gesellschaft endet – vorbehaltlich einer Verlängerung – plangemäß mit Ablauf des 30. September 2019.

Die Fondsgesellschaft hat sich als stiller Gesellschafter an der One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg, („OPD 4“ oder „Unternehmensbeteiligung“) beteiligt, die gleichzeitig das einzige Investitionsobjekt darstellt. Die Einlage im Rahmen der stillen Beteiligung wird sukzessive aus den eingezahlten Anlegergeldern erbracht. Die OPD 4 GmbH plant, durch die Beteiligung an Projektgesellschaften, insbesondere durch die Bereitstellung von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen für Immobilienentwicklungsprojekte, ihrerseits Erträge aus der Errichtung und Veräußerung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien zu generieren, an denen die Fondsgesellschaft mit einer gewinnabhängigen Verzinsung ihrer stillen Beteiligung partizipiert.

Gegenstand der OPD 4 ist insbesondere die Investition in Projektentwicklungen. Angestrebt wird von der OPD 4 der Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios unter Beachtung der Kriterien nach den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden „BaFin“) genehmigten Anlagebedingungen. Alleingesellschafterin der OPD 4 ist die One Group GmbH. Alleingesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg, ist die ISARIA Wohnbau AG, München, auf deren Projektentwicklungen sich die Investitionen der OPD 4 im Wesentlichen konzentrieren.

1.1. Leitung und Kontrolle

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die ONE Komplementär 2 GmbH, Hamburg. Die Komplementärin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg. Sie ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von € 3.000 beteiligt. Zur Geschäftsführung ist unter Ausschluss der Komplementärin soweit gesetzlich zulässig grundsätzlich allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie ihre jeweiligen Organe und die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) sind von den Beschränkungen nach § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt die geschäftsführende Kommanditistin zur Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB und mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und Beauftragung Dritter unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB.

Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement werden ausschließlich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrgenommen.

Die DSC Deutsche SachCapital GmbH (im Folgenden „DSC“), Hamburg, wurde mit Wirkung vom 6. Januar 2015 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bestellt, die die kollektive Vermögensverwaltung für die Gesellschaft erbringt. Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Halbjahres (30. Juni bzw. 31. Dezember) schriftlich gekündigt werden, sofern die ordentliche Kündigung zulässig ist. Die KVG hat im Rahmen ihrer Tätigkeit Gesetz und Gesellschaftsvertrag einzuhalten. Die Befugnisse umfassen insbesondere die Vornahme aller Geschäfte und Rechtshandlungen, die zum laufenden Geschäftsbetrieb gehören insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten wie die Buchhaltung, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Fonds und die Anlegerverwaltung. Für Maßnahmen und Rechtshandlungen, die darüber hinausgehen, bedarf sie der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Die Haftung der DSC ist grundsätzlich auf die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beschränkt. Die DSC ist berechtigt, die aufgrund dieses Vertrages gegenüber der Fondsgesellschaft zu erbringenden Dienstleistungen insgesamt oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Portfolioverwaltung durch die DSC erfolgt derart, dass sie Anlageentscheidungen ohne Zustimmung der Gesellschaft trifft und die damit zusammenhängenden Geschäfte tätigt. Die Anlegerverwaltung wurde an die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg, ausgelagert. Die Buchhaltung wurde an die ISARIA Wohnbau AG, München, ausgelagert. Beide Auslagerungen wurden der BaFin angezeigt.

Die DSC hat ab dem 6. Januar 2015 ihre Tätigkeit aufgenommen. Für das Berichtsjahr wurden € 527.315,99 (Vj. € 537.479,16) an die DSC gezahlt, von denen auch von Auslagerungspartnern erbrachte Dienstleistungen beglichen wurden.

Als Verwahrstelle wurde mit Wirkung zum 23. April 2015 die Caceis Bank S.A. Germany Branch, München, beauftragt. Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH ist als Kommanditistin mit einem Kommanditkapital von 1.000,00 € an der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG beteiligt. Über ihre eigene Einlage hinaus übernimmt sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger.

Die ISARIA Wohnbau AG ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin folgender Gesellschaften: Der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der OPD 4.

Herr Bernhard Bucher ist Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: One Group GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Komplementärin ONE Komplementär 2 GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH und der OPD 4. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

Herr Malte Thies ist Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: One Group GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Komplementärin ONE Komplementär 2 GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH und der OPD 4.

1.2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der fondsbezogenen Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebundenen 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 eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet. Das Liquiditätsmanagement der KVG ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

In seinem Monatsbericht vom November 2018 gibt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie an, dass die Kreditvergabe an private Haushalte im August um 3,4 % über dem Vorjahreswert lag. Als stärkster Treiber dieser Entwicklung wird der Zuwachs bei den Wohnungsbaukrediten genannt. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, bleibt weiterhin hoch. Günstige Kreditkonditionen und eine positive Einkommensentwicklung werden zudem als Gründe für eine Zunahme der Wohnbauinvestitionen um 3,0 % genannt. Im Bericht wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass die hohe private Nachfrage nach Bauinvestitionen anhalten dürfte. Angebotsknappheiten in der Bauwirtschaft werden dem Bundesministerium nach immer deutlicher sichtbar, zum Beispiel in Form von Fachkräftemangel und steigenden Baupreisen.

„[…] Die Stimmung im Bauhauptgewerbe ist auch angesichts der hohen Auslastung und der Durchsetzbarkeit von Preissteigerungen weiterhin extrem gut. Das ifo Geschäftsklima verbesserte sich im September abermals und erreichte erneut ein Allzeithoch." […][2]

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

[2] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht November 2018, S. 30

2.2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die einzige Ertragsquelle sind Zinsen aus einer stillen Beteiligung. Während der Platzierungsphase wurde das Kommanditkapital nach den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verteilt, wozu auch die Zahlungen an die OPD 4 gehören. Die Verzinsung der stillen Beteiligung erfolgt in Höhe von bis zu 7 % p.a. und ist zwischen den Gesellschaften vertraglich festgeschrieben. Die Platzierungsphase wurde am 31. Dezember 2016 beendet.

Die im Investmentanlagevermögen ausgewiesenen Forderungen in Höhe von € 72.003.782,08 (Vj. € 71.847.943,73) beinhalten die stille Beteiligung an dem verbundenen Unternehmen OPD 4 GmbH in Höhe von € 71.618.295,80 (Vj. € 71.618.295,80). Weitere Forderungen in Höhe von € 385.486,28 (Vj. € 229.647,93) bilden den Anspruch gemäß des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft auf eine einmalige Schlusszahlung gegenüber der OPD 4 zum Abschlussstichtag ab.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente blieben mit € 1.349.860,84 (Vj. € 1.367.132,62) nahezu gleich und geben den Bankbestand zum Abschlussstichtag wieder.

Die Rückstellungen in Höhe von € 147.182,50 (Vj. € 212.052,00) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen und Jahresabschlusskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 59.128,50 (Vj. € 59.177,63) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds.

Die Platzierungsphase wurde am 31. Dezember 2016 beendet. Die Kommanditeinlagen in Höhe von € 71.904.000,00 (Vj. € 71.904.000,00) zum Bilanzstichtag setzen sich aus den Kommanditeinlagen der beiden Gründungkommanditisten in Höhe von insgesamt € 4.000,00 sowie Einlagen beigetretener Anleger in Höhe von € 71.900.000,00 (Vj. € 71.900.000.00) zusammen.

Das Kommanditkapital beträgt zum Stichtag € 73.147.331,92 (Vj. € 72.943.846,72) und beinhaltet Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) in Höhe von € 71.904.000,00 (Vj. € 71.904.000,00), Rücklagen (Kapitalkonto II) in Höhe von € 2.157.000,00 (Vj. € 2.157.000,00), Gewinn- und Verlustzuweisung (Kapitalkonto III) in Höhe von € 9.249.141,36 (Vj. € 4.497.342,10) sowie Auszahlungen (Kapitalkonto IV) in Höhe von € 10.162.809,44 (Vj. € 5.614.495,38). Zum Stichtag 31. Dezember 2018 waren 7.190,4 Anteile (Stand Kapitalkonto I) im Umlauf.

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren vollständig aus Zinserträgen in Höhe von € 5.369.934,91 (Vj. € 5.162.652,90) aus der stillen Beteiligung an der OPD 4.

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € 618.347,18 (Vj. € 925.328,67) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Beratungsaufwendungen und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen. Die Reduzierung geht mit dem Platzierungsende einher, da Provisionsaufwendungen anschließend vollständig entfielen. Die weiteren Dienstleistungsverträge orientieren sich überwiegend an der Höhe des durchschnittlichen NIW (Nettoinventarwert).

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von € 4.751.799,26 (Vj. € 4.237.324,23) aus.

3. Angaben zum Risikoprofil und die von der AIF-Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme auf Corporate und AIF Ebene

Das Risikoprofil und das Risikomanagementsystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft werden im Anhang erläutert.

4. Chancenbericht

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) veröffentlichte am 14.12.2018 seinen Kurzbericht 79/2018, worin vor allem aufgrund weltwirtschaftlicher Unsicherheiten von gedämpften Wachstumsaussichten in Deutschland (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018) ausgegangen wird. Der Protektionismus von Seiten der USA, die Ungewissheiten infolge des anstehenden Brexits und der italienischen Regierungsführung belasten die Erwartungshaltung der Unternehmen, wie eine Konjunkturumfrage des Instituts ergab. In die Nähe einer Stagnation kommt die deutsche Wirtschaft dem Bericht zufolge zwar nicht, für 2019 rechnet die Forschergruppe jedoch nur noch mit einem verhaltenen Wachstum in Höhe von 1,2 Prozent.

Wie aus dem Bericht weiter hervor geht, sind die Konjunkturerwartungen insgesamt zwar eingetrübt, die Immobilienbranche bleibt aber weiterhin optimistisch. Zu diesem Ergebnis kommt das IW aufgrund eigener Ergebnisse des IW-ImmobilienScout-Index, so heißt es dazu: […] „Während also die Aussichten für Unternehmen in Deutschland insgesamt schlechter werden, blickt die Immobilienwirtschaft weiterhin optimistisch auf das nächste Jahr. Dieser scheinbare Widerspruch lässt sich jedoch auflösen. Schließlich geht der wesentliche Dämpfer für die deutsche Konjunktur von weltwirtschaftlichen Verwerfungen aus, weshalb vor allem der Beitrag des Exports zum Wirtschaftswachstum unter Druck steht. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsen – und der Erwartung, dass sich dies frühestens 2020 ändert - sind aber nach wie vor Investoren auf der Suche nach Anlagen. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Spannungen werden zahlreiche Investitionen weniger attraktiv. Daher richtet sich der Fokus nationaler und internationaler Investoren vermehrt auf das stabile Deutschland, und hierzulande ist der Bedarf an Immobilien nach wie vor groß. Ausschlaggebend ist hierfür insbesondere das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen. Die Bevölkerung in den Metropolen wächst nach wie vor, z.B. Prognosen des IW (Dreschmeier, 2017) lassen Bevölkerungszuwächse über 14 Prozent für München und Berlin bis 2035 erwarten. […] Im Wohnungsmarkt wurden in den letzten Jahren in den Großstädten nur gut 50 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, und auch im Büromarkt deuten die deutlich

fallenden Leerstandsquoten auf den Mangel an Neubauten hin. Zwar wird sich das Tempo des Bevölkerungswachstums und des Arbeitsplatzaufbaus in den Ballungszentren verlangsamen, aber aufgrund des fehlenden Angebots werden die Mieten und Preise weiter steigen. Und da die Bevölkerung aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnraum vermehrt wieder in die Umlandgemeinden zieht, hat sich auch das Investitionsspektrum geweitet. Daher haben die Unternehmen allen Grund mit Optimismus ins neue Jahr zu gehen."[3]

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

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

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 25. März 2019

für die One Komplementär 2 GmbH:

Bernhard Bucher

alte Thies

Hamburg, 25. März 2019

für die One Capital Emissionshaus GmbH:

Bernhard Bucher

Malte Thies

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
I. Investmentanlagevermögen		
1. Barmittel und Baräquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.349.860,84	1.367.132,62
2. Forderungen		
a) Andere Forderungen	72.003.782,08	71.847.943,73
	73.353.642,92	73.215.076,35

PASSIVA

	31.12.2018	31.12.2017

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
	€	€
1. Rückstellungen		
a) Andere Rückstellungen	147.182,50	212.052,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.128,50	59.177,63
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	61.741.190,56	66.289.504,62
b) Kapitalrücklage	2.157.000,00	2.157.000,00
c) Bilanzgewinn	9.249.141,36	4.497.342,10
	73.147.331,92	72.943.846,72
	73.353.642,92	73.215.076,35

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018	2017
	€	€
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.369.934,91	5.162.652,90
b) sonstige Erträge	211,53	0,00
Summe der Erträge	5.370.146,44	5.162.652,90
2. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-527.315,99	-537.479,16
b) Verwahrstellenvergütung	-59.316,61	-24.990,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.350,10	-19.995,50
d) Sonstige Aufwendungen	-7.364,48	-341.192,62
Summe der Aufwendungen	-618.347,18	-923.657,28
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.751.799,26	4.237.324,23
2. Belastung auf Kapitalkonten	-4.751.799,26	-4.237.324,23
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

● entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

● vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 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 § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 diesen Vorschriften 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk 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 § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

● identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;

● gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;

● beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

● ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

● beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen 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 der Gesellschaft.

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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hamburg, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen 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 der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen 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;

● beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 26. März 2019

nbs partners
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer

Boris Michels, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss 2018 wurde am 26.06.2019 festgestellt