

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	10.07.2018

ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
I. Investmentanlagevermögen		
1. Barmittel und Baräquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.367.132,62	3.676.950,31
2. Forderungen		
a) Andere Forderungen	71.847.943,73	60.300.387,02
	73.215.076,35	63.977.337,33

PASSIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
1. Rückstellungen		
a) Andere Rückstellungen	212.052,00	151.562,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.177,63	86.377,81
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	2.490.965,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	66.289.504,62	59.166.244,15
b) Kapitalrücklage	2.157.000,00	1.822.170,00
c) Bilanzgewinn/-verlust	4.497.342,10	260.017,87
	72.943.846,72	61.248.432,02
	73.215.076,35	63.977.337,33

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017	2016
	€	€
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.162.652,90	2.513.486,49
Summe der Erträge	5.162.652,90	2.513.486,49
2. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-537.479,16	-279.163,14
b) Verwahrstellenvergütung	-24.990,00	-24.990,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.995,50	-19.282,96
d) Sonstige Aufwendungen	-341.192,62	-1.385.307,58
Summe der Aufwendungen	-923.657,28	-1.708.743,68
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.237.324,23	804.742,81
2. Belastung auf Kapitalkonten	-4.237.324,23	-804.742,81
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

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 angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die 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

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

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

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

„Auch die Investitionen in den Wohnungsbau wurden nochmals erheblich gesteigert, wengleich sich hier bemerkbar machte, dass der Bausektor zunehmend an Kapazitätsgrenzen stößt. Mit viel Rückenwind von der guten Entwicklung am Arbeitsmarkt wurde auch der private Konsum deutlich ausgeweitet.“³

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

In den deutschen Metropolregionen bleibt Wohnraum Mangelware. Nach wie vor sorgen die hohe Nachfrage und das geringe Angebot für Höchstpreise auf dem Wohnimmobilienmarkt. Dem EUROPACE Hauspreisindex (EPX) zufolge hat sich die Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt im letzten Quartal 2017 leicht beruhigt. Nichtsdestotrotz verzeichnet der Index für Oktober 2017 eine weitere Preissteigerung bei Bestandshäusern, bei Neubauten sowie bei Eigentumswohnungen um 0,22 % bis 0,41 % zum Vormonat. Laut EUROPACE soll der Aufwärtstrend auch 2018 weiter anhalten. Eine scharfe Preiskorrektur hält auch das Institut der deutschen Wirtschaft Köln für unwahrscheinlich. Selbst, so die Experten, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, die Zinsen wieder leicht steigen und die Zuwanderung in die Städte nachlassen würde, bleibe Wohnraum knapp und damit teuer. Das bestätigen auch die Empirica-Daten, wonach sich Eigentumswohnungen in den ersten drei Quartalen 2017 um 7,7 % im Vergleich zum Vorjahr verteuert haben, Ein- und Zweifamilienhäuser um knapp 6,8 %. Allerdings gibt es ein starkes regionales Gefälle: So kostete der Quadratmeter bei einer Eigentumswohnung in Frankfurt durchschnittlich 4.068 Euro und in München stolze 6.470 Euro, im Erzgebirgskreis hingegen lediglich 781 und im Landkreis Osterode 710 Euro. Was die viel diskutierte Gefahr einer Immobilienblase angeht, gibt die Bundesbank Entwarnung. Die Kreditvergabe zur Finanzierung von Wohneigentum wüchse nicht gefährlich schnell, ebenso würden die Banken Darlehen nicht leichtfertig vergeben.

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 € 71.847.943,73 (Vj. € 60.300.387,02) beinhalten die stille Beteiligung an dem verbundenen Unternehmen OPD 4 GmbH in Höhe von € 71.618.295,80 (Vj. € 59.561.719,28). Weitere Forderungen in Höhe von € 229.647,93 (Vj. € 738.667,74) bilden den Anspruch gemäß des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft auf eine einmalige Schlusszahlung gegenüber der OPD 4 zum Abschlussstichtag ab.

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

³ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Dezember 2017, S. 16

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik – Monatsbericht Dezember 2017, S. 42

Die Barmittel und Barmitteläquivalente reduzierten sich von € 3.676.950,31 auf € 1.367.132,62 und geben den Bankbestand zum Abschlussstichtag wieder.

Die Rückstellungen in Höhe von € 212.052,00 (Vj. € 151.562,50) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen und Jahresabschlusskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 59.177,63 (Vj. € 86.377,81) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds.

Anleger, die im Geschäftsjahr eine Kommanditeinlage geleistet hatten, aber aufgrund der laufenden Widerrufsfrist noch nicht wirksam als Kommanditist beigetreten sind, wurden im Vorjahr als kreditorische Debitoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Nach Abschluss der Platzierungsphase traten keine weiteren Kommanditisten bei. Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich somit auf € 0,00 (Vj. € 2.490.965,00).

Die Platzierungsphase wurde am 31. Dezember 2016 beendet. Die Kommanditeinlagen in Höhe von € 71.904.000,00 (Vj. € 60.743.000,00) zum Bilanzstichtag setzen sich aus den Kommanditeinlagen der beiden Gründungskommanditisten in Höhe von insgesamt € 4.000,00 sowie Einlagen beigetretener Anleger in Höhe von € 71.900.000,00 zusammen. Die Erhöhung resultiert aus Kommanditeinlagen, die im abgeschlossenen Geschäftsjahr eingezahlt wurden.

Das Kommanditkapital beträgt zum Stichtag € 72.943.846,72 (Vj. € 61.248.432,02) und beinhaltet Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) in Höhe von € 71.904.000,00 (Vj. € 60.743.000,00), Rücklagen (Kapitalkonto II) in Höhe von € 2.157.000,00 (Vj. € 1.822.170,00), Gewinn- und Verlustzuweisung (Kapitalkonto III) in Höhe von € 4.497.342,10 (Vj. € 260.017,87) sowie Auszahlungen (Kapitalkonto IV) in Höhe von € 5.614.495,38 (Vj. € 1.576.755,85). Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren 7.190,4 Anteile (Stand Kapitalkonto I) im Umlauf.

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren vollständig aus Zinserträgen in Höhe von € 5.162.652,90 (Vj. € 2.513.486,49) aus der stillen Beteiligung an der OPD 4. Die Erhöhung ist auf den abgeschlossenen Platzierungsverlauf und die, im Vergleich zum Bewertungszeitraum 2016, längere Zinsanspruchsdauer gegenüber der stillen Beteiligung zurückzuführen.

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € 925.328,67 (Vj. € 1.708.743,68) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Provisionsaufwendungen, Beratungsaufwendungen und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen. Die Reduzierung geht mit dem Platzierungsende einher, da Provisionsaufwendungen anschließend vollständig entfallen. Die weiteren Dienstleistungsverträge orientieren sich überwiegend an der Höhe des durchschnittlichen NIW (Nettoinventarwert).

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von € 4.237.324,23 (Vj. € 804.742,81) 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

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

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

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

von Fachkräften, und die Baupreise ziehen spürbar an. Allerdings dürften die Baukapazitäten in den kommenden Jahren ausgeweitet werden. (...)“⁶

⁶ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Dezember 2017, S. 19, 23

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, 23. März 2018

Bernhard Bucher

Malte Thies

Anhang zum 31. Dezember 2017

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 Kapitalanlagegesetzbuches (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	31.12.2017 €	1.367.132,62
	31.12.2016 €	3.676.950,31

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

3.1.2 Forderungen	31.12.2017 €	71.847.943,73
	31.12.2016 €	60.300.387,02

Die Forderungen beinhalten die stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg, in Höhe von € 71.618.295,80 (Vj. € 59.561.719,28) sowie Forderungen aus der stillen Beteiligung in Höhe von € 229.647,93 (Vj. € 738.667,74).

3.2. Passiva

3.2.1 Rückstellungen	31.12.2017 €	212.052,00
	31.12.2016 €	151.562,50

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

3.2.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2017 €	59.177,63
	31.12.2016 €	86.377,81

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

3.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2017 €	0,00
	31.12.2016 €	2.490.965,00

Alle sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3.2.4 Eigenkapital	31.12.2017 €	72.943.846,72
	31.12.2016 €	61.248.432,02

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

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	€ 61.248.432,02
1. Entnahmen für das Vorjahr	€ -518.412,76
2. Zwischenentnahmen	€ -3.519.319,35
3. Mittelzufluss (netto)	€ 11.495.830,00
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	€ 11.495.830,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	€ 4.237.324,23
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	€ 72.943.854,14 ¹

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Kapitalkonten	Kommanditisten		Komplementärin	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€
Kapitalkonto I (festes Kapitalkonto)	71.904	60.743	0	0
Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)	2.157	1.822	0	0
Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)	4.497	260	0	0
Kapitalkonto IV (Auszahlungskonto)	-5.614	-1.577	0	0
Summe	72.944	61.248	0	0

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Investmenttätigkeit	31.12.2017 €	4.237.324,23
	31.12.2016 €	80.742,81
4.1.1 Zinsen und ähnliche Erträge	31.12.2017 €	5.162.652,90
	31.12.2016 €	2.513.486,49

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.

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren aus Zinserträgen in Höhe von € 5.162.652,90 (Vj. € 2.513.486,49) aus der stillen Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH (im Folgenden „OPD 4“).

4.1.2 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	31.12.2017 €	-925.328,67
	31.12.2016 €	-1.708.743,68

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € -925.328,67 (Vj. € -1.708.743,68) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Provisionsaufwendungen, 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 2017 waren 7.190,40 Anteile im Umlauf.

Wert des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2017	€ 72.943.846,72
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	7.190,40
Nettoinventarwert NIW je Anteil*	€ 10.144,62

* 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 einen externen Bewerter der Treuhandgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hönig, Hamburg, 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 auszusetzen. 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 2017 im Jahresdurchschnitt 3 Mitarbeiter (Vj. 3,75 Mitarbeiter), einschließlich Geschäftsführung. Die in 2017 gezahlten Vergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Feste Vergütung	EUR 327.799,96
Variable Vergütung	EUR 40.000,00
Gesamtvergütung	EUR 367.799,96
davon an Führungskräfte	EUR 295.000,00
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 0,87%.

7.2. Quote erfolgsabhängiger Vergütungen

In 2017 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 2017 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 2017 wurden keine Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt. Der Vertrieb von Anteilen wurde am 23. April 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) freigegeben. In 2017 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. Für 2017 wurden € 310.080,00 Vergütungen vertragsgemäß an die One Consulting GmbH 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 Risikomanagement-systems 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.

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 2017 den Annahmen bei Prospekterstellung. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

10. Nachtragsbericht

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 eingetreten sind, gab es nicht.

11. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführer:	Herr Thomas Ermel (bis 30.06.2017)	Beruf:	Kaufmann
Geschäftsführer:	Herr Bernhard Bucher	Beruf:	Diplom-Kaufmann
Geschäftsführer:	Herr Malte Thies (seit 01.04.2017)	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, 23. März 2018*****Bernhard Bucher******Malte Thies*****Vermerk des Abschlussprüfers**

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 3. Mai 2018**nbs partners, GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*****Tobias Röhrmann, Wirtschaftsprüfer******Boris Michels, Wirtschaftsprüfer***