

---

**ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG****Hamburg****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019****Bilanz zum 31. Dezember 2019****AKTIVA**

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
I. Investmentanlagevermögen		
1. Barmittel und Baräquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	628.406,88	1.349.860,84
2. Forderungen		
a) Andere Forderungen	0,00	72.003.782,08
	628.406,88	73.353.642,92

**PASSIVA**

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
1. Rückstellungen		
a) Andere Rückstellungen	141.220,43	147.182,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.700,00	59.128,50
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	-14.288.159,11	61.741.190,56
b) Kapitalrücklage	2.157.000,00	2.157.000,00
c) Bilanzgewinn	12.561.645,56	9.249.141,36
	430.486,45	73.147.331,92
	628.406,88	73.353.642,92

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.876.518,52	5.369.934,91
b) sonstige Erträge	17.026,43	211,53
Summe der Erträge	3.893.544,95	5.370.146,44
<b>2. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	-510.375,59	-527.315,99
b) Verwahrstellenvergütung	-44.646,42	-59.316,61
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.488,30	-24.350,10
d) Sonstige Aufwendungen	-6.530,43	-7.364,48
Summe der Aufwendungen	-581.040,74	-618.347,18
<b>II. Verwendungsrechnung</b>		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.312.504,21	4.751.799,26
2. Belastung auf Kapitalkonten	-3.312.504,21	-4.751.799,26
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

## Anhang zum 31. Dezember 2019

### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L. 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.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 24. Mai 2019 wurde einer Änderung des Gesellschaftsvertrages zugestimmt, worin die Laufzeit der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2019 verlängert wurde und mit deren Ablauf sie in die Liquidationsphase eintritt. Mit Datum vom 10. Januar 2020 wurde die Liquidation im Handelsregister eingetragen. Der Jahresabschluss wurde daher nicht unter der Annahme der Unternehmensfortführung sondern unter Liquidationsgesichtspunkten aufgestellt.

### 2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden 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	31.12.2019 €	628.406,88
	31.12.2018 €	1.349.860,84

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

3.1.2 Forderungen	31.12.2019 €	0,00
	31.12.2018 €	72.003.782,08

Die stille Beteiligung wurde vollständig, inklusive aufgelaufener Zinsen, Ende September 2019 zurückgezahlt. Insofern betragen die Forderungen per Stichtag € 0,00 (Vj. € 72.003.782,08).

#### 3.2. Passiva

3.2.1 Rückstellungen	31.12.2019 €	141.220,43
	31.12.2018 €	147.182,50

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

#### 3.2.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2019 €	56.700,00
31.12.2018 €	59.128,50

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

3.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2019 €	0,00
	31.12.2018 €	0,00

3.2.4 Eigenkapital	31.12.2019 €	430.486,45
	31.12.2018 €	73.147.331,92

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

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	€ 73.147.356,86
1. Entnahmen für das Vorjahr	€ -827.882,80
2. Zwischenentnahmen	€ -3.500.488,97



3. Mittelzufluss (netto)	€ 0,00
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	€ 0,00
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	€ -71.701.000,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	€ 3.312.504,21
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	€ 430.489,30 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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.

**Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)**

Kapitalkonten	Kommanditisten		Komplementärin	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Kapitalkonto I (festes Kapitalkonto)	203	71.904	0,00	0,00
Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)	2.157	2.157	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)	12.562	9.249	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (Auszahlungskonto)	-14.491	-10.163	0,00	0,00
Summe	431	73.147	0,00	0,00

**4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

4.1. Investmenttätigkeit	31.12.2019 €	3.312.504,21
	31.12.2018 €	4.751.799,26
4.1.1 Zinsen und ähnliche Erträge	31.12.2019 €	3.876.518,52
	31.12.2018 €	5.369.934,91
Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren aus Zinserträgen in Höhe von € 3.876.518,52 (Vj. € 5.369.934,91) aus der stillen Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH (im Folgenden „OPD 4“).		
4.1.2 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	31.12.2019 €	-581.040,74
	31.12.2018 €	-618.347,18

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € -581.040,74 (Vj. € -618.347,18) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle 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 2019 waren 20,30 Anteile im Umlauf.

Wert des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2019	€ 430.486,45
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	20,30
Nettoinventarwert (NIW) je Anteil *	€ 21.206,23



\* Der relativ hohe Anteilwert resultiert aus der in der Gesellschaft vorhandenen Restliquidität auch unter Berücksichtigung der noch zur Rückzahlung offenen Kommanditeinlagen. Diese Restliquidität wird benötigt, um die Abwicklungskosten der Gesellschaft sowie laufende Gesellschaftskosten bis zum Ende der Liquidationsphase (voraussichtlich 30.06.2020) begleichen zu können. Die vorhandenen Mittel sind voraussichtlich ausreichend, um eine ordentliche Abwicklung der Gesellschaft zu gewährleisten. Der NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. 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 Anteilsermittlung 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 am 31. Dezember 2019 zwei Geschäftsführer bestellt und in 2019 im Jahresdurchschnitt 1,75 angestellte Mitarbeiter (Vj. 2,25) einschließlich Geschäftsführung. Die in 2019 gezahlten Vergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Feste Vergütung 2019	€ 237.223,52
Variable Vergütung 2019	€ 62.000,00
Gesamtvergütung 2019	€ 299.223,52
davon an FK	€ 299.223,52
davon an Risikoträger	0

## 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 1,57%.

### 7.2. Quote erfolgsabhängiger Vergütungen

In 2019 hat es keine erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütungen gegeben.

### 7.3. Ausgabebefreiungen und Rücknahmeabschlüsse 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 2019 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 2019 wurden keine Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt. Der Vertrieb von Anteilen wurde am 23. April 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) freigegeben. In 2019 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 2019 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. Mit Datum vom 05. Juni 2019 erfolgte die Kündigung des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft zum 30. September 2019. Die Einlagen des stillen Gesellschafters wurden am 30. September 2019 vollständig an die Fondsgesellschaft zurückgeführt.

## **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 Stressstests 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 wesentliche 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).

Das Kommanditkapital wurde an die Kommanditisten vollständig zurückgeführt. Neue Investitionen werden nicht mehr eingegangen, Das Geschäft und die Gesellschaft werden abgewickelt.

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen und bekannten sowie als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

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

## Liquiditätsrisiken / Auszahlungen

Es besteht das Risiko, dass nicht ausreichend Liquidität zur Verfügung steht, um die in der Abwicklungsphase anfallenden Kosten zu begleichen. Daher besteht für den Fall, dass die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllt oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, zahlungsunfähig zu werden.

## Operatives Kostenrisiko

Es besteht das Risiko, dass bei der Fondsgesellschaft höhere Kosten im Rahmen der Liquidation anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungsungenauigkeiten, des Eintritts sonstiger genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen.

## Risikolage insgesamt

Das Kommanditkapital wurde an die Kommanditisten vollständig zurückgeführt. Neue Investitionen werden nicht mehr eingegangen. Das Geschäft und die Gesellschaft werden abgewickelt.

Abweichend zum Vorjahr (sowie zum Prospekt) bestehen aufgrund der Abwicklung der Gesellschaft keine weiteren wesentlichen Risiken mehr, wie z.B. in Bezug auf die Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt, Marktrisiken, Kontrahentenrisiken und Untergang des Vermögensgegenstandes.

## 10. Nachtragsbericht

Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 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, 29. April 2020,

*Bernhard Bucher*

*Malte Thies*

*für die One Komplementär 2 GmbH*

Hamburg, 29. April 2020,

*Bernhard Bucher*

*Malte Thies*

*für die One Capital Emissionshaus GmbH*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

### 1. Geschäftsmodell

Bei der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L. 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 Fondsgesellschaft hatte sich als stiller Gesellschafter an der One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg, („OPD 4“ oder „Unternehmensbeteiligung“) beteiligt, die gleichzeitig das einzige Investitionsobjekt darstellte. Die Einlage im Rahmen der stillen Beteiligung wurde sukzessive aus den eingezahlten Anlegergeldern erbracht. Die OPD 4 plante, 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 partizipierte.

Gegenstand der OPD 4 war insbesondere die Investition in Projektentwicklungen. Angestrebt wurde 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 konzentrierten.

Die prospektgemäße Rückzahlung des Kommanditkapitals an ihre Anleger erfolgte per 30. September 2019. Nachdem der Vertrag über die stille Beteiligung an der OPD 4 ebenfalls per 30. September 2019 beendet wurde, führte die OPD 4 die Einlagen des stillen Gesellschafters an die Fondsgesellschaft zurück.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 24. Mai 2019 wurde einer Änderung des Gesellschaftsvertrages zugestimmt, worin die Laufzeit der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2019 verlängert wurde und mit deren Ablauf sie in die Liquidationsphase eintritt. Mit Datum vom 10. Januar 2020 wurde die Liquidation im Handelsregister eingetragen, die geschäftsführende Kommanditistin wurde zum Liquidator bestellt und die Weisung gegeben, sämtliche für die Liquidation der Gesellschaft erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und umzusetzen.

#### 1.1. Leitung und Kontrolle

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist die One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg. Sie war mit einer Kommanditeinlage in Höhe von € 3.000 beteiligt. Zur Geschäftsführung war 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 bevollmächtigte 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 2019 wurden € 510.375,59 (Vj. € 527.315,99) 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 war 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 übernahm sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzugetretene 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.

## 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

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2019 weiter fortgesetzt, dabei aber an Dynamik verloren. Gründe für die sich abschwächende Weltkonjunktur waren unter anderem der Handelskonflikt zwischen den Vereinigten Staaten und China. Die Anhebung von Zollsätzen und die Ausweitung der Zölle haben den bilateralen Handel gebremst und die Unsicherheit über die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erhöht. Ebenso mehrten sich politische Unsicherheiten, etwa im Hinblick auf die lange Zeit unklaren Brexit-Modalitäten. Durch geopolitische Spannungen insbesondere im Nahen und Mittleren Osten und weiterer vermehrt auftretender globaler Risiken hat die Weltbank ihre Wachstumsprognose für die Weltkonjunktur für 2019 von anfänglich plus 2,9% auf 2,6% gesenkt.

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr um 0,6% real gewachsen, nach 1,5% im Vorjahr. Positive Impulse kamen aus der florierenden Baukonjunktur, aus einem wachsenden Dienstleistungssektor sowie zunehmenden privaten und staatlichen Konsumausgaben. Als wesentliche Ursache für das gesunkene Wachstum in Deutschland identifiziert das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie die schwächere Weltkonjunktur und Störungen aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, eine schwächere globale Nachfrage nach Investitionsgütern, protektionistische Entwicklungen sowie die Auswirkungen des Brexitprozesses.

Die Entwicklung der Immobilienkonjunktur (als Indikator für die weiteren Aussichten) ist in diesem Jahr leicht rückläufig. Im Jahresvergleich 2018/2017 verzeichnete der Deutsche Hypo Real Estate Economy Index (REECOX) noch einen Rückgang von 12,8%. Im aktuellen Vergleich 2019/2018 ist die Entwicklung mit einem Rückgang von 0,6% moderater.

Das Immobilienklima im Bereich Wohnbau hat gemäß bulwiengesa leicht abgenommen, wobei im letzten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal eine deutliche Erholung von 2,1% zu verzeichnen war. Im Jahresvergleich 2018/2017 ergab sich ein Rückgang von 6,4%. Im Vergleich 2019/2018 verzeichnet der Index einen Rückgang von 3,5%.

Nach der aktuellen Marktstudie von bulwiengesa für Projektentwickler ist das Projektentwicklungsvolumen im Wohnsegment in den deutschen A-Städten rückläufig. Die Gründe für diesen Rückgang sind vielfältig. Die Kapazitäten der Bauwirtschaft sind weitgehend erschöpft. Der Engpass schlug sich wie im Vorjahr auch auf die Baupreise nieder. Das Statistische Bundesamt beziffert den Anstieg der Baupreise im 3. Quartal 2019 mit 4,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ebenfalls knapp und damit ein Preistreiber sind die hohen Grundstückspreise. Hinzu kommen regulatorische Restriktionen durch Auflagen für den Bau von gefördertem Wohnungsbau und energetische Maßnahmen.

Gleichzeitig erhöhten sich die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe. So stieg die Anzahl der Eingänge um 3,6% im Vergleich zum Oktober vergangenen Jahres. Das deutsche Baugewerbe prognostiziert ein Umsatzwachstum für das Jahr 2020 von 4% bis 7%. Die Steigerung der Bauleistung deutet auf das Abarbeiten der Auftragsbestände durch die Bauunternehmen hin. Die Bauverbände gehen im Jahr 2020 von einem Fertigstellungsniveau von 300.000 bis 310.000 Wohnungen aus, um den Nachfragebedarf zu decken wäre allerdings eine Fertigstellung von ca. 340.000 Einheiten nötig.



Eine kontinuierliche Steigerung der Kaufpreise von Wohnimmobilien ist weiterhin gegeben. Das weiterhin unverändert günstige Zinsumfeld und die hohe Nachfrage von Anlegern und Selbstnutzern begünstigt das Preiswachstum.

Im Wohnungsbau stehen weiter alle Zeichen auf Nachfragewachstum. Auch wenn sich mancherorts der Trend leicht abschwächt, so nehmen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den sieben A-Städten weiterhin zu. Da die Bautätigkeit nicht in adäquater Weise mitwächst, steigt der sogenannte Nachholbedarf jährlich weiter an.

## 2.2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die einzige Ertragsquelle waren 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 Kündigung und Rückzahlung der stillen Beteiligung inklusive aufgelaufener Zinsen und einmaliger Schlusszahlung erfolgte zum 30. September 2019.

Hierdurch reduzieren sich die Forderungen im Investmentanlagevermögen auf € 0,00 (Vj. € 72.003.782,08, bestehend aus der stillen Beteiligung an dem verbundenen Unternehmen OPD 4 GmbH in Höhe von € 71.618.295,80 zuzüglich Anspruch gemäß des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft auf eine einmalige Schlusszahlung gegenüber der OPD 4 in Höhe von € 385.486,28).

Die Barmittel und Barmitteläquivalente verringerten sich auf € 628.406,88 (Vj. € 1.349.860,84) und geben den Bankbestand zum Abschlussstichtag wieder.

Die Rückstellungen in Höhe von € 141.220,43 (Vj. € 147.182,50) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Verwaltungsvergütungen und Jahresabschlusskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 56.700 (Vj. € 59.128,50) enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds.

Die Platzierungsphase wurde am 31. Dezember 2016 beendet. Die Kommanditeinlagen in Höhe von € 203.000,00 (Vj. € 71.904.000,00) zum Bilanzstichtag entfällt auf jene Gesellschafter, deren Einlage im September 2019 noch nicht wegen z.B. fehlender Bankverbindung oder ungeklärter Rechtsnachfolge zurückgezahlt werden konnte.

Das Kommanditkapital beträgt zum Stichtag € 430.486,45 (Vj. € 73.147.331,92) und beinhaltet Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) in Höhe von € 203.000,00 (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 € 12.561.645,56 (Vj. € 9.249.141,36) sowie Auszahlungen (Kapitalkonto IV) in Höhe von € 14.491.159,11 (Vj. € 10.162.809,44). Zum Stichtag 31. Dezember 2019 waren 20,30 Anteile (Stand Kapitalkonto I) im Umlauf.

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren im Wesentlichen aus Zinserträgen in Höhe von € 3.876.518,52 (Vj. € 5.369.934,91) aus der stillen Beteiligung an der OPD 4 und sonstigen Erträgen in Höhe von € 17.026,43 (Vj. € 211,53).

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € 581.040,74 (Vj. € 618.347,18) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Beratungsaufwendungen und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen.

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von € 3.312.504,21 (Vj. € 4.751.799,26) 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

Die Investition in die stille Beteiligung wurde im September 2019 an die Gesellschaft zurückgeführt. Die Anleger haben ihr eingezahltes Kapital am 30. September 2019 zurückerhalten. In der Gesellschafterversammlung zum 24. Mai 2019 wurde die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Diese wurde zum 01. Januar 2020 eingeleitet. Zum Liquidator wurde die One Capital Emissionshaus GmbH bestellt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 dient dem Liquidator zugleich als Liquidationseröffnungsbilanz. Der Liquidator wird nach Abschluss der Liquidation einen Abschlussbericht erstellen.

Es wird von einem geordneten Verlauf der Liquidation ausgegangen. Wesentliche Chancen darüber hinaus bestehen nicht mehr.



**Unterschrift der Geschäftsführung**

Hamburg, 29. April 2020,

*Bernhard Bucher*

*Malte Thies*

*für die One Komplementär 2 GmbH*

Hamburg, 29. April 2020,

*Bernhard Bucher*

*Malte Thies*

*für die One Capital Emissionshaus GmbH*

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 i.L., Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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.

**Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts**



Pflichtgemäß weisen wir auf die Ausführungen in Abschnitt 1. „Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss“ des Anhangs hin, dass die Gesellschaft mit dem Ende der Fondslaufzeit zum 31. Dezember 2019 in die Liquidationshase eintritt, sodass der Jahresabschluss und der Lagebericht nicht mehr unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt wurden. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

## **Verantwortung der Liquidatoren für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die Liquidatoren 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 Liquidatoren 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 Liquidatoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die Liquidatoren 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 Liquidatoren 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 Liquidatoren angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den Liquidatoren dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses durch die Liquidatoren unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, 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 geordneten Liquidation 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 die geordnete Liquidation ihrer 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 i.L., Hamburg, zum 31. Dezember 2019 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 Liquidatoren für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die Liquidatoren 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 Liquidatoren 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 29. April 2020

**nbs Partners**  
**GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer*

*Boris Michels, Wirtschaftsprüfer*

**Bilanzzeit**



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Datum 29. April 2020

*Bernhard Bucher*

*Malte Thies*

Datum 29. April 2020

**Kapitalverwaltungsgesellschaft**