

**ProReal Private 4 GmbH (vormals: ProReal Deutschland 6 GmbH)**
**Hamburg**
**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**
**AKTIVA**

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	531,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.111.603,83	59.941.392,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	36.416,46
	63.111.603,83	59.978.339,61
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	27.656,78	1.319.520,16
	63.139.260,61	61.297.859,77
<b>B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG</b>	1.036.861,48	2.506.742,45
	64.176.122,09	63.804.602,22

**PASSIVA**

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25.000,00
<b>II. Verlustvortrag</b>	-2.531.742,45	-3.872.452,42
<b>III. Jahresüberschuss</b>	1.469.880,97	1.340.709,97
<b>IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	1.036.861,48	2.506.742,45
	0,00	0,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		



	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Steuerrückstellungen	187.506,61	50.489,90
2. Sonstige Rückstellungen	964.955,00	964.955,00
	1.152.461,61	1.015.444,90
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	62.787.000,00	62.787.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.167,37	2.085,32
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	229.493,11	72,00
	63.023.660,48	62.789.157,32
	64.176.122,09	63.804.602,22

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	300,00	1.500,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.046,46	0,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.107.507,23	-1.084.169,44
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.479.277,41	6.241.420,43
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.479.277,41 (Vorjahr: EUR 6.241.420,43)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.767.218,96	-3.767.551,66
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-137.016,71	-50.489,36
7. Ergebnis nach Steuern	1.469.880,97	1.340.709,97
8. Jahresüberschuss	1.469.880,97	1.340.709,97

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ProReal Deutschland 6 GmbH, Hamburg, wurde am 12. September 2017 gegründet. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist seit dem 18. Januar 2018 unter der Handelsregisternummer HRB 149812 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.



Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

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

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2021 bilanziell überschuldet. Die Geschäftsführung geht von der Annahme der Unternehmensfortführung aus, da der Geschäftsverlauf erwartungsgemäß und in Übereinstimmung mit dem Prospekt erfolgt.

## II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken sowie zweifelhaften Forderungen werden im notwendigen Umfang durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag bzw. mit dem am Bilanzstichtag höheren Erfüllungsbeträgen bewertet.

### Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

#### (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber der Gesellschafterin One Group GmbH, Hamburg, bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 229.493,11 (Vorjahr EUR 72,00).

### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betragen zum Bilanzstichtag EUR 63.023.660,48 (Vorjahr EUR 2.157,32).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr EUR 62.787.000,00).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr EUR 0,00).

## III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

### Geschäftsführer der Gesellschaft

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer:	Malte Thies	Beruf:	Diplom-Bankbetriebswirt
Geschäftsführer:	Peter Steuerer	Beruf:	Steuerberater

### Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der SORAVIA Investment Holding GmbH, Wien, einbezogen. Der Konzernabschluss der SORAVIA Investment Holding GmbH ist im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.



## Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 1. Februar 2022

*Malte Thies*

*Peter Steurer*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### I. Geschäftsmodell

Der Geschäftszweck der ProReal Deutschland 6 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, besteht im Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und der Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwesterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Für die Darlehensvergabe benötigte Mittel wirbt die Emittentin durch die Ausgabe nachrangiger Namensschuldverschreibungen ein. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten, nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Aus den Zinseinnahmen dieser Darlehen finanziert sie die laufenden Zinszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hatte der ARIA Finance I GmbH (ehemals: ISARIA Finance GmbH), Grünwald, welche bis einschließlich 13. Juli 2020 das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellte, ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Ab dem 14. Juli 2020 erfolgten die Investitionen ausschließlich in die SORAVIA Capital One GmbH, Hamburg („Capital One“), ebenfalls mittels der Ausreichung eines festverzinslichen Darlehens. Der Zinssatz wurde jeweils in Höhe von 10,5 % p.a. vereinbart.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31. Dezember 2018 partizipierten Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst und ohne Berücksichtigung der Initialkosten zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 3 % des investierten Kapitals. Im Anschluss erhalten die Anleger bis zum Ende der Laufzeit auf Basis der Gewinne der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst sowie abzüglich eines Fünftels der Initialkosten der Emittentin eine jährliche variable Verzinsung bis zu einer Höhe von maximal 6 % des Nominalbetrages. Zudem werden die Anleger nach Ende der Laufzeit in Höhe von 50 % am kumulierten Gesamterfolg in Form einer einmaligen, endfälligen Verzinsung beteiligt. Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endete am 31. Dezember 2021. Die Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu zwei Jahre wird nicht in Anspruch genommen.

### 1. Leitung und Kontrolle

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die One Group GmbH, Hamburg. Gesellschafterinnen der One Group GmbH sind die OG Holding GmbH, Frankfurt am Main, und die Moin Invest GmbH, Halstenbek. Herr Peter Steurer und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, Hamburg und der Emittentin. Herr Peter Steurer ist zudem Geschäftsführer der OG Holding GmbH, Herr Malte Thies der Moin Invest GmbH.

### 2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der deutschen Volkswirtschaft aufgrund der globalen COVID-19-Pandemie 2020 einen Rückgang von 5,3 % verzeichnete, konnte 2021 ein Erholungskurs eingeschlagen werden. So lag das BIP nach aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) 2021 preisbereinigt um 2,7 % über dem Niveau von 2020.<sup>1</sup> Verglichen mit dem vierten Quartal des Jahres 2019, also dem Vorkrisenniveau, fiel das BIP noch um 1,1 % geringer aus.<sup>2</sup> Die weltweiten Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie wie Ausgangs-, Reise- und Kontaktbeschränkungen sowie Betriebsschließungen und die Unterbrechung globaler Wertschöpfungsketten hatten 2020 die größte wirtschaftliche Krise seit der Finanzkrise 2008 zur Folge. Mit dem Beginn einer internationalen Impfkampagne in nie dagewesenem Ausmaß und dem allmählichen Wegfall der Beschränkungen konnten im Jahr 2021 viele Wirtschaftszweige zumindest einen Erholungsprozess beginnen. Dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge konnte die globale Wirtschaftsleistung 2021 um 5,9 % steigen.<sup>3</sup> Allerdings wird das derzeitige Geschehen immer noch von einem ungewissen weiteren Verlauf der Pandemie bestimmt und etwaige Verschärfungen der aktuellen Maßnahmen sind weiterhin nicht ausgeschlossen.

Um sich gegen die volkswirtschaftlichen Folgen der Pandemie im Euroraum zu stemmen, kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) mit ihrer Pressemitteilung vom 18. März 2020 das „Pandemic Emergency Purchase Programme“ (PEPP) an, welches gemäß der Pressemitteilung vom 10. Dezember 2020 auf 1.850 Milliarden Euro ausgeweitet wurde. Dabei handelt es sich um ein Notkaufprogramm für Staatsanleihen und Wertpapiere von Unternehmen, dessen Ankäufe mit den nationalen Zentralbanken durchgeführt werden. Hierdurch sollte die Preisstabilität innerhalb der Eurozone sichergestellt werden, für die eine Inflationsrate von knapp 2,0 % angestrebt worden war. Seit einigen Monaten nimmt die Inflationsrate in Deutschland jedoch rasant zu. Im Dezember 2021 lag sie nach Angaben



des Statistischen Bundesamts bei 5,3 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>4</sup> Im Jahresdurchschnitt 2021 lag die Inflationsrate bei 3,1 %.<sup>5</sup> Momentan ist allerdings noch unklar, ob die erhöhte Inflationsrate ein dauerhaftes oder nur ein vorübergehendes Phänomen ist. Derweil wird über mögliche Reaktionen seitens der Notenbanken diskutiert: Die Fed (Federal Reserve System - Zentralbanksystem der USA) kündigte Zinserhöhungen an, die EZB bisher nur einen Rückgang der Anleihekäufe.<sup>6</sup>

Gemäß der Pressemitteilung der Bundesagentur für Arbeit vom 4. Januar 2022 sank die Arbeitslosigkeit infolge der wirtschaftlichen Erholung um 0,2 Prozentpunkte im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr auf aktuell 5,7 %.<sup>7</sup> So lag die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2021 bei 2,613 Millionen.<sup>8</sup> Auch die Zahl der Unterbeschäftigten, also die Anzahl der Personen, die sich beispielsweise in Kurzarbeit befinden, sank 2021 um 120.000 auf einen Jahresdurchschnitt von 3,368 Millionen.<sup>9</sup> Wenig überraschend beeinflusste die Arbeitsmarktlage 2020 auch den GfK-Konsumklimaindex. Die Konsumneigung privater Haushalte fiel mit den rasant steigenden Infektionszahlen und den damit einhergehenden Maßnahmen massiv ab. Die mit den wirtschaftlichen Folgen verbundene Arbeitsmarktentwicklung wirkte sich entsprechend auf das Konsumverhalten von Privathaushalten aus. Zudem führten Umsatzrückgänge vieler Unternehmen zu einer gedämpften Investitionsbereitschaft. Auch wenn sich die Lage 2021 weitestgehend gebessert hat, so ist die Verbraucherstimmung in Deutschland weiterhin gedrückt. Zusätzlich zu der immer noch anhaltenden pandemischen Lage und den Beschränkungen des Einzelhandels schwächt die derzeitige hohe Inflation die Konsumausgaben ab. Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) prognostiziert für den Januar 2022 einen Rückgang des Konsumklimaindex um 6,8 Punkte.<sup>10</sup>

Während die Pandemie die Weltwirtschaft in Atem hält, erwies sich der deutsche Immobilienmarkt als robust. Die deutsche Bauwirtschaft konnte sowohl 2020 als auch 2021 als Konjunkturstütze auftreten. In einem Bericht der beiden Spitzenverbände, des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB) und des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie (HDB), wurde für 2021 ein Umsatz in Höhe von 143,5 Milliarden Euro angegeben.<sup>11</sup> Dies entspricht einer Steigerung von nominal 0,5 % gegenüber dem ebenfalls bauwirtschaftlich guten Jahr 2020.<sup>12</sup> Für 2022 prognostizieren der ZDB und der HDB aufgrund einer hohen Auftragslage sogar eine Umsatzsteigerung von nominal 5,5 % auf insgesamt 151 Milliarden Euro.<sup>13</sup>

<sup>1</sup> Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7% gestiegen - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

<sup>2</sup> Bruttoinlandsprodukt im 3. Quartal 2021 um 1,8 % höher als im Vorquartal - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

<sup>3</sup> WTO | Publications (World Trade Report 2021, S.15).

<sup>4</sup> Inflationsrate im Dezember 2021 voraussichtlich +5,3 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_025\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html)

<sup>6</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/fed-geldpolitik-zinswende-inflation-101.html>.

<sup>7</sup> Jahresrückblick 2021 - Arbeitsmarkt erholt sich im zweiten Corona-Jahr - Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de).

<sup>8</sup> Jahresrückblick 2021 - Arbeitsmarkt erholt sich im zweiten Corona-Jahr - Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de).

<sup>9</sup> Jahresrückblick 2021 - Arbeitsmarkt erholt sich im zweiten Corona-Jahr - Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de).

<sup>10</sup> Pandemie und Inflation schwächen Konsumklima (gfk.com).

<sup>11</sup> Bau stützt Konjunktur: Mehr Umsatz, mehr Beschäftigte für 2022 - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de).

## 2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals konnte im März 2018 begonnen werden, nachdem im selben Monat die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte. Die Gesellschaft nahm daraufhin ihre Investitionstätigkeit auf.

Während der Zeichnungsphase wurde das eingeworbene Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Die Investitionen erfolgen in Form von Darlehen. Als aktuelles Investitionsobjekt dient die Capital One.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 61.463 (Vorjahr TEUR 59.941) an die Capital One ausreichen. Aufgebaute Liquidität wurde zudem teilweise bei der Capital One reinvestiert. Das Darlehen wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Abschlussstichtag TEUR 0 (Vorjahr TEUR 36).

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 28 (Vorjahr TEUR 1.320) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die Zinserträge für das vierte Quartal 2021 gingen der Gesellschaft liquiditätswirksam nach dem Abschlussstichtag zu und führen zu einer Reduzierung gegenüber dem Vorjahreswert. Die Zinsansprüche für das vierte Quartal 2021 werden unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.649 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen.

Es bestehen zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 188 (Vorjahr TEUR 50). Die sonstigen Rückstellungen betragen unverändert TEUR 965 (Vorjahr TEUR 965). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten gegenüber den Anlegern in Bezug auf das vierte Quartal 2021.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Namensschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 62.787 (Vorjahr TEUR 62.787) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase bereits 2019.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 229 (Vorjahr EUR 72) und bilden Verbindlichkeiten gegenüber der One Group GmbH ab.

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Abschlussstichtag auf TEUR 64.176 (Vorjahr TEUR 63.805).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.108 (Vorjahr TEUR 1.084) beinhalten vor allem die Administrationskosten, Kosten für die Anlegerverwaltung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Rechts- und Steuerberatungskosten.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 6.479 (Vorjahr TEUR 6.241) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des ausgereichten Darlehens abbilden. Da freie Liquidität teilweise zur Erhöhung der Darlehen eingesetzt wird, führte dies zu leicht höheren Zinserträgen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 3.767 (Vorjahr TEUR 3.768) und enthalten die jährlich variablen Zinsen an die Anleger.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 137 (Vorjahr TEUR 50).

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.470 (Vorjahr Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.341).

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht besser als prognostiziert

<sup>12</sup> Bau stützt Konjunktur: Mehr Umsatz, mehr Beschäftigte für 2022 - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de).

<sup>13</sup> Bau stützt Konjunktur: Mehr Umsatz, mehr Beschäftigte für 2022 - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de).

### III. Prognosebericht

Die Gesellschaft hat die vollständige Rückführung des Schuldverschreibungskapitals im Januar 2022 vorgenommen. Damit verbunden ist die Beendigung des Darlehensvertrages mit der Capital One sowie die Rückführung des ausgereichten Darlehensbetrages. Sollte die Gesellschaft im Verlaufe des aktuellen Geschäftsjahres keine neuen Namensschuldverschreibungen begeben, ist die Verschmelzung auf die alleinige Gesellschafterin geplant, da nach Rückführung der genannten Darlehen und ohne Neuemission keine weiteren Investitionen mehr durchgeführt werden können. Die im Zeitraum bis zur Verschmelzung noch anfallenden Aufwendungen können durch die vorhandene Liquidität gedeckt werden bzw. ggf. bestehende handelsrechtliche Bilanzverluste würden durch die Gesellschafterin im Rahmen der Verschmelzung ausgeglichen bzw. übernommen werden.

### IV. Risiko- und Chancenbericht

#### 1. Angaben zum Risikomanagement

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Gesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können. Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Gesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist. Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definierbar und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

#### 2. Risikobericht

Die Inhaberschuldverschreibungen wurden im Januar 2022 an die Anleger vollständig zurückgeführt. Das Darlehen wurde zuvor vollständig von der Capital One zurückgeführt. Neue Investitionen sind, sofern keine neuen Namensschuldverschreibungen begeben werden, für das Jahr 2022 nicht vorgesehen. Wenn keine Neuemission erfolgt, wird die Gesellschaft im Laufe des Geschäftsjahres 2022 auf ihre Gesellschafterin verschmolzen. Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

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

#### Vertragsfüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Gesellschaft, ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu höheren Aufwendungen der Gesellschaft führen (z.B. zur Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen anderweitig vertraglich vereinbart werden müssen). Umgekehrt besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt und dadurch vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbracht und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Gesellschaft begründet werden.

#### Managementrisiken

Es besteht das Risiko, dass die jeweiligen Akteure eventuell entstehende Risiken oder Schwierigkeiten nicht, nicht frühzeitig und/oder nicht hinreichend erkennen, unzutreffend beurteilen oder nicht bzw. in ungeeigneter Form begegnen. Weiter besteht das Risiko sonstiger Fehlentscheidungen oder Management- und Beratungsfehler sowie der Verletzung diesbezüglicher Sorgfaltspflichten.

#### Strafbare Handlungen und Bußgelder

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gegen oder bei der Gesellschaft Ordnungswidrigkeiten oder gar strafbare Handlungen (z.B. Untreuehandlungen) begangen werden, die u.a. zu Vermögensseinbußen führen können.

#### Bonitäts- und Liquiditätsrisiken



Da das an die Capital One ausgereichte Darlehen bereits im Januar 2022 zurückgeführt wurde, besteht diesbezüglich nicht mehr das Risiko, ob die Capital One in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen vertragsgemäß nachzukommen.

Es besteht das Risiko, dass bei der Gesellschaft höhere Kosten im Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres anfallen als geplant, sei es aufgrund von Schätzungenungenauigkeiten, des Eintritt sonstiger genannter Risiken oder aufgrund unvorhergesehener Kostenpositionen.

#### **Aufsichtsrecht**

Aufgrund des stets komplexer werdenden Aufsichtsrechts besteht das Risiko der Nichteinhaltung bestimmter Aufsichtspflichten. Hierzu bestehen interne Kontrollen, um sicherzustellen, dass diese eingehalten werden, damit zukünftig keine Bußgelder oder ähnliches anfallen werden.

#### **3. Chancenbericht**

Mit Rückführung des Schuldverschreibungskapitals und Beendigung sämtlicher Darlehensverhältnisse zum Ende der Grundlaufzeit wird der Gesellschaft keine ausreichende Liquidität mehr zur Verfügung stehen, um weitere Investitionen zu tätigen und dadurch Erträge zu generieren. Sollte die Gesellschaft nicht erneut Namensschuldverschreibungen begeben, geht die Geschäftsführung von einem geordneten weiteren Verlauf der Gesellschaft bis zu ihrer Verschmelzung aus. Wesentliche Chancen darüber hinaus bestehen nicht.

#### **4. Gesamtaussage**

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

#### **V. Bericht über die gezahlten Vergütungen**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2021 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00). Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00). Es liegen für das Geschäftsjahr 2021 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahestehenden Personen, oder Führungskräfte und Mitarbeiter deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00).

#### **Unterschrift der Geschäftsführung**

Hamburg, den 1. Februar 2022

*ProReal Deutschland 6 GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Malte Thies und Peter Steuerer*

*Malte Thies*

*Peter Steuerer*

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die ProReal Deutschland 6 GmbH, Hamburg

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland 6 GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Deutschland 6 GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

•entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnIG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i. V. m. § 322 Abs. 3 S. 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 § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 25 VermAnlG 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 zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere





- Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

Hamburg, den 8. März 2022

**nbs partners**  
**GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Boris Michels, Wirtschaftsprüfer*

*Imke Reich, Wirtschaftsprüferin*

**BILANZEID**

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

Hamburg, den 01.02.2022

**ProReal Deutschland 6 GmbH,**

*vertreten durch die Geschäftsführer:*

*Peter Steurer*

*Malte Thies*