



ProReal Deutschland 6 GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

I. Geschäftsmodell

Der Gesellschaftszweck 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 Schwester- und Tochterunternehmen 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 hat der ISARIA Finance I GmbH, München, („Finance I“), welche das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellt, ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,5 % p.a. verzinst.

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 endet am 31. Dezember 2021. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu zwei Jahre.

1. Leitung und Kontrolle

Die ISARIA Wohnbau AG, München, ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der Emittentin.

Herr Bernhard Bucher und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

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

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 Brexit-Prozesses.

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. 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 bzw. wird das eingeworbene Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Als Investitionsobjekt dient ein Darlehensvertrag mit der Finance I.

Während der Zeichnungsphase erfolgt die Verteilung im wöchentlichen Turnus, hierdurch können sukzessiv ausgereichte Darlehen in ihrer Höhe stark variieren. Einen weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf Zinsen aus Darlehen. Der Anspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge. Die Zahlung der Zinsen erfolgt vierteljährlich.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 58.582 (Vj. TEUR 24.873) an die Finance I ausreichen. Aufgebaute Liquidität der Emittentin wurde zudem teilweise bei der Finance I reinvestiert. Das Darlehen wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Es bestehen unter Berücksichtigung abgegrenzter Zinsen somit zum Abschlussstichtag Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 60.129 (Vj. TEUR 25.370).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Stichtag TEUR 265 (Vj. TEUR 178) und beziehen sich im Wesentlichen auf eine Körperschaftsteuerrückforderung.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 461 (Vj. TEUR 6.728) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 1.904 (Vj. TEUR 247). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsrückstellungen gegenüber den Anlegern, welche bereits Zinsansprüche im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Namensschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 62.787 (Vj. TEUR 31.590) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase in 2019.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 8 (Vj. TEUR 762) und bilden Verbindlichkeiten gegenüber der One Group GmbH und der ISARIA Wohnbau AG ab.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vj. 2.148) beinhalteten im Vorjahr Schuldverschreibungskapital nebst Agio, welches vor dem 31. Dezember 2018 eingezahlt wurde, jedoch erst im Geschäftsjahr 2019, aufgrund einer laufenden Widerrufsfrist, gemäß den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verwendet werden konnte oder erst teilweise eingezahlt war.

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum Abschlussstichtag auf TEUR 64.702 (Vj. TEUR 34.757).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 681 (Vj. TEUR 768) bilden das Agio auf das im abgelaufenen Geschäftsjahr eingeworbene Schuldverschreibungskapital ab.



Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf TEUR 4.108 (Vj. TEUR 3.698). Sie beinhalten vor allem die Provisionen für die Vermittlung der Namensschuldverschreibungen, Konzeptionskosten und Kosten der Mittelverwendungskontrolle. Durch die Platzierung entstanden Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung des Schuldverschreibungskapitals, welche jedoch einmalig und ausschließlich während der Platzierungsphase anfallen. Weitere sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten vor allem die Administrationskosten, Kosten der Anlegerverwaltung sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 5.550 (Vj. TEUR 675) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des an die Finance I ausgereichten Darlehens abbilden.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 3.492 (Vj. TEUR 240) und enthalten im Wesentlichen die jährlich variablen Zinsen an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.367 (Vj. TEUR 2.496).

III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant weiterhin das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien zu investieren. Überschüssige Liquidität soll als weitere Darlehenstranche bei der Finance I reinvestiert werden, sodass sich die ausgereichte Darlehenssumme während des laufenden Geschäftsjahres um bis zu TEUR 878 auf TEUR 59.460 erhöhen würde.

Die Platzierung wurde im Geschäftsjahr 2019 mit einem eingeworbenen Schuldverschreibungskapital in Höhe von TEUR 62.787 abgeschlossen. Dienstleistungsverträge wurden im Wesentlichen an dessen Höhe ausgerichtet. Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen TEUR 1.130 und TEUR 1.142. Die Zinserträge werden zwischen TEUR 6.151 und TEUR 6.243 erwartet, da sich der an die Finance I GmbH ausgereichte Darlehensbetrag voraussichtlich infolge von Investitionen freier Liquidität erhöhen könnte. Der Zinssatz bleibt in Höhe von 10,5 % unverändert. Aufgrund des bereits erfolgten Platzierungsendes wird die Höhe des eingeworbenen Schuldverschreibungskapitals nicht mehr variieren, die jeweils fälligen Zinsaufwendungen in Höhe von maximal 6 % p.a. stehen daher fest. Den Zinserträgen stehen folglich Zinsaufwendungen in einer Höhe von TEUR 3.767 gegenüber. Nach Aufrechnung der prognostizierten Erträge abzüglich der Aufwendungen inkl. Steuern wird ein Jahresergebnis zwischen TEUR 1.145 und TEUR 1.240 erwartet.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien statt. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die ISARIA Wohnbau AG aktuell in einem in 2019 initiierten Verkaufsprozess befindet. Im Rahmen dieses Prozesses wurden unterschiedliche Transaktionsvarianten evaluiert, die eine Veräußerung von umfangreichen Projekten und Vermögenswerte durch die ISARIA Wohnbau AG selbst einschließen. Die ISARIA Wohnbau AG befindet sich diesbezüglich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem potentiellen Käufer. Es ist aber gegenwärtig nicht sicher, dass es zu einer Transaktion kommen wird. Sollte es zu einer Transaktion kommen, geht die ISARIA Wohnbau AG davon aus, dass diese gegen Mitte des Jahres 2020 vollzogen würde. Nach Vollzug einer solchen Transaktion müsste die ISARIA Wohnbau AG eine Entscheidung über die dann verbleibenden Projekte und Vermögenswerte treffen und ggf. die strategische Zielsetzung neu ausrichten. Für die ProReal Deutschland 6 GmbH bedeutet dies, dass es zu einer früheren Rückzahlung der Gelder der Finance I, demnach einer Rückzahlung vor dem planungsgemäß anvisierten 31. Dezember 2021, kommen könnte. Dies würde wiederum zu geringeren Zinserträgen führen, sofern keine gleichwertigen oder höher verzinslichen Alternativanalgen vorliegen. In diesem Fall würden sich folglich wesentliche Teile der in die Zukunft gerichteten Ausführungen in diesem Bericht verändern.

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 definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

2. Risikobericht

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.

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Gesellschaft ist, wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen, in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Zinserträge führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die denselben Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll. Dies könnte zu einer Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge führen.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken



Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung des ausgereichten Darlehens an die Finance I. Entscheidend für das Ergebnis der Finance I ist daher, ob diese in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der Finance I hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und sie hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich des Darlehens zu bedienen.

Zusätzlich verweisen wir auf die im Prognosebericht beschriebenen Verkaufsaktivitäten der Konzernmutter. Hierdurch könnten Mittel aus dem Darlehen an die Finance I auch vorzeitig zurückgezahlt werden. Sollten diese nicht bzw. nicht zeitnah eine alternative ergebniswirksame Mittelverwendung finden, könnten die Mindererträge die Liquiditätslage der Emittentin negativ beeinflussen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

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

Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehensverhältnis mit der Finance I bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Finance I ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen kann oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in die die Finance I investiert hat.

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

Für die deutsche Wirtschaft prognostiziert das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,1%. Die Arbeitslosenquote soll demnach voraussichtlich bei 5% bleiben. Die Zahl der Beschäftigten soll auf ein Rekordhoch von 45,4 Millionen ansteigen. Die Impulse für die voraussichtliche positive Entwicklung kommen aus der robusten Binnenwirtschaft. Das wirtschaftliche Gesamtmfeld ist aber weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Der Welthandel und die globale Industrieproduktion werden gedämpft durch internationale Handelskonflikte, den Brexit und geopolitische Risiken. Dies wirkt sich negativ auf die konjunkturelle Entwicklung der exportorientierten Industrie aus.

Die Baubranche ist von externen Faktoren deutlich unabhängiger. Dies spiegelt sich in den Wachstumsraten wider. Für 2020 erwartet die Bundesregierung einen Zuwachs der Investitionen in Wohnbauten von 2,2%. Dies resultiert insbesondere aus der hohen Binnennachfrage und der hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Ballungsräumen. Niedrige Zinsen und steigende Einkommen wirken sich zusätzlich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum aus.

Der Immobilienmarkt sieht sich auf der Angebots- und Nachfrageseite mit knappen Ressourcen und steigenden Preisen konfrontiert. Das Angebot ist durch bebaubare Flächen und die Produktionskapazität limitiert, was zu steigenden Baukosten und Verkaufs- bzw. Mietpreisen für Immobilien führt. Die Nachfrage richtet sich nach dem verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte und den Renditeerwartungen der Investoren.

Die privaten Haushalte sind aufgrund der Lohndynamik und der weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen in Konsumlaune. Ein Faktor, der die Urbanisierung in die Top A Städte begünstigt bzw. verstärkt. Der demografische Wandel hin zu mehr Single-Haushalten sorgt unter anderem für einen nachhaltigen Bedarf an verfügbarem Wohnraum.

Trotz der Attraktivität der Top A Städte ist es für Investoren schwierig geworden, interessante Investitionsmöglichkeiten zu finden. In Zeiten hoher Preise und der Spätphase des Aufschwungs ist der Wunsch nach verlässlichen Ertragsquellen hoch. Der Trend geht deshalb zum Aufbau von langfristigen Ertragsquellen unter Berücksichtigung von Nachfrageanalysen und des demographischen Wandels.

Für Sparer und Investoren bietet diese Entwicklung am Immobilienmarkt weiterhin eine attraktive Anlagemöglichkeit, um Zinserträge zu generieren. Mangels attraktiver alternativer Anlagerenditen sind Sachanlagen wie Wohn- und Gewerbeimmobilien nach wie vor sehr begehrt. Angesichts der geldpolitischen Ausrichtung der Europäischen Zentralbank wird sich hieran vorerst wenig ändern.

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 2019 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2019 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00). Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00). Es liegen für das Geschäftsjahr 2019 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.



Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahe stehende Personen, oder Führungskräfte und Mitarbeiter deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00).

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 20. Februar 2020

ProReal Deutschland 6 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

Malte Thies

Bernhard Bucher

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 im Handelsregister unter 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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 2019 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 285,00 (Vorjahr EUR 521.597,63).

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betragen zum Bilanzstichtag EUR 11.157,96 (Vorjahr EUR 2.920.941,68).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von EUR 62.787.000,00 (Vorjahr EUR 31.589.500,00).



Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

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:	Bernhard Bucher	Beruf:	Diplom-Kaufmann

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, einbezogen. Der Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 20.02.2020

Malte Thies

Hamburg, 20.02.2020

Bernhard Bucher

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 2019 und 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 6 GmbH, 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 handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 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



dem Unternehmen 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 VermAnG 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 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 VermAnG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen 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 11. März 2020

nbs partners GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Tobias Schreiber, Wirtschaftsprüfer
Boris Michels, Wirtschaftsprüfer

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.

20. Februar 2020

ProReal Deutschland 6 GmbH
Geschäftsführung
Herr Malte Thies
Herr Bernhard Bucher

AKTIVA

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.129.006,28	25.370.420,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	264.965,11	178.147,29
	60.393.971,39	25.548.567,63
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	460.603,82	6.728.394,77
	60.854.575,21	32.276.962,40
B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	3.847.452,42	2.480.445,38
	64.702.027,63	34.757.407,78
PASSIVA		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-2.505.445,38	-9.875,00
III. Jahresfehlbetrag	-1.367.007,04	-2.495.570,38
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	3.847.452,42	2.480.445,38
	0,00	0,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	1.903.869,67	246.966,10
	1.903.869,67	246.966,10
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	62.787.000,00	31.589.500,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.583,69	11.001,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.574,27	761.987,63
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	2.147.952,50
	62.798.157,96	34.510.441,68
	64.702.027,63	34.757.407,78

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.500,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	681.417,50	767.613,75
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.107.581,49	-3.698.533,37
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.549.810,53	675.439,51
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.549.810,53 (Vorjahr: EUR 675.439,51)		
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.492.153,58	-240.090,39
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,12
7. Ergebnis nach Steuern	-1.367.007,04	-2.495.570,38
8. Jahresfehlbetrag	-1.367.007,04	-2.495.570,38