

# **JAHRESBERICHT**

ZUM 31. DEZEMBER 2016

PROREAL DEUTSCHLAND FONDS 4  
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Bericht informiert Sie über die Entwicklung der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG im Geschäftsjahr 2016.

Hamburg, im Mai 2016

Mit freundlicher Empfehlung

**DSC Deutsche SachCapital GmbH**

  
Ulf Holländer

  
Christian Sternberg

BILANZ  
zum  
31. Dezember 2016

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

<b>Investmentanlagevermögen</b>	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>AKTIVA</b>		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	3.676.950,31	2.349.755,76
2. Forderungen		
a) Andere Forderungen	60.300.387,02	17.290.678,89
	<u>63.977.337,33</u>	<u>19.640.434,65</u>
<b>PASSIVA</b>		
1. Rückstellungen	151.562,50	24.097,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.377,81	171.600,18
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.490.965,00	363.395,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	59.166.244,15	19.050.141,91
b) Kapitalrücklage	1.822.170,00	575.925,00
c) Bilanzgewinn/-verlust	260.017,87	-544.724,94
	<u>63.977.337,33</u>	<u>19.640.434,65</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom

01.01.2016 bis 31.12.2016

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

	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2015 bis 31.12.2015 €
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.513.486,49	389.032,04
Summe der Erträge	<u>2.513.486,49</u>	<u>389.032,04</u>
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-279.163,14	-202.773,97
b) Verwahrstellenvergütung	-24.990,00	-16.729,41
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.282,96	-18.609,84
d) Sonstige Aufwendungen	-1.385.307,58	-688.524,41
Summe der Aufwendungen	<u>-1.708.743,68</u>	<u>-926.637,63</u>
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	804.742,81	-537.605,59
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	<u>-804.742,81</u>	<u>537.605,59</u>
3. Bilanzgewinn	0,00	0,00

# **ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG**

## **Hamburg**

### **Anhang zum 31. Dezember 2016**

#### **1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

#### **2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert angesetzt.

Die Forderungen sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.1. Aktiva

<b>3.1.1 Barmittel und Barmitteläquivalente</b>	<u>31.12.2016 €</u>	<u>3.676.950,31</u>
	31.12.2015 €	2.349.755,76

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

<b>3.1.2 Forderungen</b>	<u>31.12.2016 €</u>	<u>60.300.387,02</u>
	31.12.2015 €	17.290.678,89

Die Forderungen beinhalten die stille Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg, in Höhe von € 59.561.719,28 (Vj. € 17.091.273,01) sowie Forderungen aus der stillen Beteiligung in Höhe von € 738.667,74 (Vj. € 199.405,88).

#### 3.2. Passiva

<b>3.2.1 Rückstellungen</b>	<u>31.12.2016 €</u>	<u>151.562,50</u>
	31.12.2015 €	24.097,50

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

#### 3.2.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	<u>31.12.2016 €</u>	<u>86.377,81</u>
	31.12.2015 €	171.600,18

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

<b>3.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<u>31.12.2016 €</u>	<u>2.490.965,00</u>
	31.12.2015 €	363.395,00

Alle sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

<b>3.2.4 Eigenkapital</b>	<u>31.12.2016 €</u>	<u>61.248.432,02</u>
	31.12.2015 €	19.081.341,97

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

I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	€ 19.081.341,97
	1. Entnahmen für das Vorjahr	€ -109.267,66
	2. Zwischenentnahmen	€ -1.316.130,10
	3. Mittelzufluss (netto)	€ 42.787.745,00
	a. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	€ 42.787.745,00
	4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	€ 804.742,81
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	€ 61.248.432,02

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Kapitalkonten	Kommanditisten		Komplementärin	
	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Kapitalkonto I (festes Kapitalkonto)	60.743	19.202	0	0
Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)	1.822	576	0	0
Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)	260	-545	0	0
Kapitalkonto IV (Auszahlungskonto)	-1.577	-151	0	0
Summe	61.248	19.082	0	0

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

<b>4.1. Investmenttätigkeit</b>	31.12.2016 €	804.742,81
	31.12.2015 €	-537.605,59

<b>4.1.1 Zinsen und ähnliche Erträge</b>	31.12.2016 €	2.513.486,49
	31.12.2015 €	389.032,04

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren aus Zinserträgen in Höhe von € 2.513.486,49 (Vj. € 389.032,04) aus der stillen Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH (im Folgenden „OPD 4“).

<b>4.1.2 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>	31.12.2016 €	-1.708.743,68
	31.12.2015 €	-926.637,63

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit in Höhe von € -1.708.743,68 (Vj. € -926.637,63) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Provisionsaufwendungen, Beratungsaufwendungen und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen.

#### 5. Angaben zum Anteilswert

##### 5.1. Angabe der umlaufenden Anteile und des Anteilswertes

Die Freigabe zum Vertrieb wurde am 23. April 2015 erteilt. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren 6.074,3 Anteile im Umlauf.

Wert des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2016	€ 61.248.432,02
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	<u>6.074,3</u>
Nettoinventarwert NIW je Anteil*	€ 10.083,21

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

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

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

Die Bewertung der Unternehmensbeteiligung erfolgt in Übereinstimmung mit § 7.7.4 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 auszusetzen. Dies betrifft die unter den Forderungen ausgewiesenen Beteiligungen.

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

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

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

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

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

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte in 2016 im Jahresdurchschnitt 3,75 Mitarbeiter (Vj. 2 Mitarbeiter), einschließlich Geschäftsführung. Die in 2016 gezahlten Vergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Feste Vergütung	€ 371.784,98
Variable Vergütung	€ 40.356,92
Gesamtvergütung	€ 412.141,90
davon an Führungskräfte	€ 285.000
davon an sonstige 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 0,53%.

### **7.2. Quote erfolgsabhängiger Vergütungen**

In 2016 hat es keine erfolgsabhängigen Vergütungen gegeben.

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

Die Anlagestrategie des Fonds sieht den Erwerb von Zielfonds nicht vor. Es handelt sich um einen Private Equity Fonds, der sich direkt im Rahmen von stillen Beteiligungen an Unternehmen beteiligt. In 2016 wurden Zielfonds weder erworben noch veräußert.

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

In 2016 wurden keine Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt. Der Vertrieb von Anteilen wurde am 23. April 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) freigegeben. In 2016 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. In 2016 wurden € 1.270.995,00 Vergütungen vertragsgemäß an die One Consulting GmbH geleistet.

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

Die Fondsgesellschaft hat sich mit "Vertrag über die Errichtung einer stillen Gesellschaft zwischen der One Project Development AIF 4 GmbH als Geschäftsinhaber und der ProReal Deutschlands Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG als typisch still beteiligter Gesellschafter" vom 6. Januar 2015 als stiller Gesellschafter an der One Project Development AIF 4 GmbH (OPD 4), Hamburg, beteiligt. Der Vertrag wurde mit Datum vom 20. November 2015 aufgrund des Abschlusses eines Gewinnabführungsvertrages der OPD 4 mit der One Group GmbH, Hamburg, neu gefasst. Die OPD 4 hat ein Stammkapital in Höhe von € 25.000,00. Bis zum Bilanzstichtag waren € 59.561.719,28 auf die stille Beteiligung eingezahlt.

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

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

Es gab keine schwer liquidierbaren Gegenstände für die besondere Regelungen gelten.

### **9.2. Jegliche neue 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 Risikostatistik 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 Kennziffern 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 operationelle Risiken, wie der Ausfall administrativer Partner, oder aber Risiken, die sich aus der Bewertung der Vermögensgegenstände ergeben. Indirekte Risiken werden nicht in der Liquiditätsplanung abgebildet, sondern mit Hilfe einer Schätzung hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenhöhe in die Risikoanalyse einbezogen und limitiert. Dazu werden Indikatoren ermittelt, die unmittelbaren Einfluss auf den Eintritt eines Risikos haben können. Diese Indikatoren werden ebenfalls regelmäßig beobachtet und konkretisieren die Bewertung der einzelnen Risiken im Rahmen der Risikoanalyse. Zusätzlich werden Stresstests durchgeführt, welche atypische Verläufe in der Liquidität abbilden und so die Bewertung der Liquiditätsrisiken ermöglichen. Auf dieser Basis findet die Darstellung von verschiedenen Szenarien statt.

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

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

Im Rahmen der Risikoanalyse wurden nachfolgend beschriebene wesentlich Risiken identifiziert.

### **1. 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 Investmentvermögen 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 (Seite 10-21).

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

#### **a. Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen**

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

#### **b. Entwicklungen auf dem Immobilien- & Finanzierungsmarkt**

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

#### **c. Bonitäts- und Liquiditätsrisiken / Auszahlungen**

Plangemäß erwirtschaftet die Fondsgesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der gewinnabhängigen Verzinsung der stillen Beteiligung an der OPD 4. Entscheidend für das Ergebnis der Beteiligung ist daher, ob die OPD 4 in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der OPD 4 hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die OPD 4 hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich der stillen Beteiligung zu bedienen.

Für den Fall, dass die OPD 4 ihre Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllt oder bei höheren als geplanten Kosten, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Fondsgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde.

Etwaige Verluste der OPD 4 werden durch die Muttergesellschaft ausgeglichen.

#### **d. Risiko in Bezug auf die Anlagestrategie und –politik**

Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin mit Zustimmung einer qualifizierenden Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gesamten Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Fondsgesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagestrategie und die

Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Fondsgesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit der Fondsgesellschaft verbundene Risiko verändern. Die Fondsgesellschaft trägt insofern das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht verwirklichen oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Immobilienentwicklungen unzutreffend bewertet werden. Die endgültige Entscheidung über etwaige Immobilienentwicklungen trifft die OPD 4.

#### **e. Kontrahentenrisiken: Fehlfunktion / Ausfall Vertragspartner**

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

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

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

#### **f. Operatives Kostenrisiko**

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

#### **g. Untergang Vermögensgegenstand**

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

## **Einsatz von Fremdkapital**

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

## **Risikolage insgesamt**

Insgesamt entspricht das Risikoprofil der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG zum 31. Dezember 2016 den Annahmen bei Prospekterstellung. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Platzierung wurde Ende Dezember 2016 mit einem eingeworbenen Eigenkapital von rund € 72 Millionen beendet. Mit der Anbindung des dritten Projekts "Tower" wurden im dritten Quartal 2016 die in den Anlagebedingungen verankerten Kriterien zur Diversifikation erfüllt. Es gilt nunmehr, die Projektgesellschaften unter anderem aus den Mitteln der Fondsgesellschaft plangemäß zu entwickeln und erfolgreich zu veräußern.

## **10. Nachtragsbericht**

Herr Malte Thies wurde zum 01.04.2017 zum Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH bestellt.

## **11. Sonstige Angaben**

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

Herrn Thomas Ermel, Geschäftsführer, Hamburg

Herrn Malte Thies, Geschäftsführer, Hamburg

Herrn Bernhard Bucher, Geschäftsführer, Fürstenfeldbruck

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.

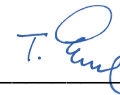
## **Konzernzugehörigkeit**

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, 28. April 2017



Thomas Ermel

Hamburg, 28. April 2017



Bernhard Bucher

Hamburg, 28. April 2017



Malte Thies



## **ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG**

### **Hamburg**

#### **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016**

##### **1. Geschäftsmodell**

Bei der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) im Sinne des § 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), der One Capital Emissionshaus GmbH, Hamburg. Der Fonds wurde zum 31.12.2016 geschlossen. Es wurde ein Kommanditkapital i.H. von € 71.900.000 eingeworben.

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

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

##### **1.1. Leitung und Kontrolle**

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

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

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

Die DSC Deutsche SachCapital GmbH (im Folgenden „DSC“), Hamburg, wurde mit Wirkung vom 6. Januar 2015 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden „BaFin“) angezeigt.

Die DSC hat ab dem 6. Januar 2015 ihre Tätigkeit aufgenommen. Im Berichtsjahr wurden € 279.163,14 (Vj. € 202.773,97) an die DSC gezahlt, von denen auch von Auslagerungspartnern erbrachte Dienstleistungen beglichen wurden.

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

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

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

Herr Thomas Ermel ist Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften: Der One Group GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH, der Komplementärin ONE Komplementär 2 GmbH und der OPD 4.

## **1.2. Angaben zum Liquiditätsmanagement**

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der fondsbezogenen Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis 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.

## **1.3. Vergütungsbericht gem. § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 sowie S. 2 KAGB**

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

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte in 2016 im Jahresdurchschnitt 3,75 Mitarbeiter (Vj. 2 Mitarbeiter), einschließlich Geschäftsführung. Die in 2016 insgesamt gezahlten Vergütungen setzen sich wie folgt zusammen:

Feste Vergütung	€ 371.784,98
Variable Vergütung	€ 40.356,92
Gesamtvergütung	€ 412.141,90
davon an Führungskräfte	€ 285.000,00
davon an sonstige Risikoträger	€ 0,00

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

„Der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes zufolge stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2016 saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem dritten Vierteljahr um 0,4% und damit deutlich stärker als im Sommer, in dem der Zuwachs lediglich 0,1% betragen hatte. Im Jahr 2016 insgesamt erhöhte sich das reale BIP gegenüber dem Vorjahr um 1,9% (kalenderbereinigt 1,8%). Damit hält der Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft mit Wachstumsraten spürbar oberhalb der Potenzialrate bereits seit drei Jahren an, und die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten überschreitet nunmehr das Normalmaß.“<sup>1</sup>

„Die Erwerbstätigkeit im Inland stieg im vierten Quartal 2016 saisonbereinigt um 51.000 Personen beziehungsweise 0,1% gegenüber dem Sommerquartal, in dem es einen kleinen Rückgang von 6.000 Personen gegeben hatte. Im Vorjahresvergleich schrumpfte die Zunahme auf ein Plus von 267.000 Personen (+ 0,6%). Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, die Hauptträger des bis zur Jahresmitte noch starken Beschäftigungswachstums gewesen war, nahm nur wenig zu. Gemäß ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit (BA) stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den ersten beiden Herbstmonaten saisonbereinigt um 0,1% (bzw. 28.000 Personen) gegenüber dem Durchschnitt der Sommermonate.“<sup>2</sup>

Die anhaltend expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) dürfte maßgeblich zum Aufschwung der deutschen Wirtschaft beitragen. Ersichtlich wird dies an der hohen preislichen Wettbewerbsfähigkeit, welche mit spürbaren Effekten auf die Unternehmensinvestitionen und den Arbeitsmarkt einhergehen. Die Auswirkungen der Geldpolitik zeigen sich in Deutschland besonders deutlich in Form eines extrem niedrigen Zinsniveaus. Niedrige EZB-Kreditzinsen und Negativzinsen auf Einlagen sollen die Kreditwirtschaft zu einer verstärkten Darlehensvergabe veranlassen.

Das aktuelle Niedrigzins-Niveau hat nicht nur Konsequenzen für Banken und institutionelle Investoren, die finanzielle Nachteile durch Negativ-Zinsen, den sogenannten Strafzinsen, durch den negativen Einlagenzinssatz erleiden, sondern auch für Privatanleger und Verbraucher. Konservative Sparer, die ihr Geld sicher in Tages- oder Festgeld und Sparbücher anlegen wollen, sind definitiv die Verlierer der EZB Niedrigzins-Politik. Ihre private Geldanlage ist bei Banken nicht mehr gefragt, wenn bei schwachem Leitzins eine günstige Liquiditätsbeschaffung zu Niedrigzinsen über die Zentralbank für die Banken erhältlich ist.

„Die Produktion im Baugewerbe legte im letzten Vierteljahr 2016 saisonbereinigt gegenüber dem Vorquartal kräftig um 1,5% zu. Dabei expandierte die Erzeugung im Bauhauptgewerbe mit 2,75% besonders stark. Hier dominierte der Hochbau, der auch den Wohnbau umfasst, mit markanten Zuwächsen. Beträchtliche Steigerungsraten konnten allerdings auch im Tiefbau erzielt werden. Insgesamt ist die Lage in der Baubranche weiterhin ausgesprochen günstig. So befindet sich – laut ifo Institut – die Beurteilung der Geschäftslage im

<sup>1</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 48

<sup>2</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 51 f.

Bausektor auf dem Höchstwert seit dem Jahr 1991. Die Geräteauslastung in der Branche verweilt ebenfalls auf Rekordwert. Dazu passt, dass bei den Baupreisen der anziehende Trend im Schlussquartal anhielt, auch wenn die Steigerungsraten noch vergleichsweise moderat sind. Im Vorjahresvergleich stiegen sie um 2,2% an. Zu Jahresbeginn 2016 hatte die Rate noch 1,7% betragen.“<sup>3</sup>

„Die Teuerungsrate bei Wohnimmobilien zog im vergangenen Jahr spürbar an. Der Anstieg war regional und über die verschiedenen Immobilienarten hinweg breit angelegt. Letztlich reichte die zunehmende Angebotsausweitung nicht aus, um den Preisdruck der anhaltend kräftigen Wohnraumnachfrage zu begrenzen. In den Städten dürften die Preisabweichungen bei Wohneigentum von dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint, weiter zugenommen haben.“<sup>4</sup>

„Gemäß Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erhöhten sich die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im vergangenen Jahr um 6%, nachdem sie im Jahr zuvor um 4,5% zugelegt hatten. Auch den Ergebnissen weiterer regional breit gefasster Preisindikatoren für Wohneigentum zufolge zogen die Immobilienpreise in Deutschland im Berichtsjahr stärker an als zuvor: Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,5%, nachdem er im Jahr 2015 um 4,75% zugenommen hatte. Laut den Ergebnissen des EPX-Hauspreisindex der Hypoport AG verteuerten sich Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2016 um 8% und damit um 2,5 Prozentpunkte stärker als im Jahr zuvor. Allen drei Indikatoren zufolge übertraf die Preissteigerungsrate bei Wohnimmobilien im vergangenen Jahr ihre jahresdurchschnittliche Dynamik seit Beginn des Immobilienbooms im Jahr 2010 deutlich.“<sup>5</sup>

## **2.2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

Die einzige Ertragsquelle sind Zinsen aus einer stillen Beteiligung, die der OPD 4 zur Verfügung gestellt. Während der Platzierungsphase wird 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.

Während der Platzierungsphase erfolgte die Verteilung im wöchentlichen Turnus, hierdurch können die ausgereichten Darlehensbeträge in ihrer Höhe stark variieren. Weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf die Zinsen. Der Anspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge und erfolgt daher unterjährig. Nach Ende der Platzierungsphase können diese Beträge jedoch ganzjährig verzinst werden.

Gemäß § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages vom 06.01.2015 ist die geschäftsführende Kommanditistin zu einer Verlängerung des Schließungstermins, mittels schriftlicher Erklärung gegenüber der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, berechtigt. Mit Schreiben vom 31.08.2016 wurde der Gesellschaft die Verlängerung der Platzierungsphase bis einschließlich 31.12.2016 erklärt.

Die ausgewiesene Beteiligung in Höhe von € 59.561.719,28 (Vj. € 17.091.273,01) beinhaltet ausschließlich eine stille Beteiligung an dem verbundenen Unternehmen One Project Development AIF 4 GmbH.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente haben sich von € 2.349.755,76 auf € 3.676.950,31 erhöht und geben den Bankbestand zum Abschlussstichtag wieder.

Die Forderungen in Höhe von € 738.667,74 (Vj. € 199.405,88) betreffen ausschließlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen und bilden ausstehende Zinszahlungen für das 4. Quartal 2016 der OPD 4 ab. Die Erhöhung resultiert aus der Höhe der stillen Beteiligung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und dem damit höheren Zinsanspruch ihr gegenüber.

Die Rückstellungen in Höhe von € 151.562,50 (Vj. €24.097,50) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und Verwaltungsvergütungen.

---

<sup>3</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 50

<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 55 f.

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 55

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 86.377,81 (Vj. € 171.600,18) enthalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds.

Anleger, die im Geschäftsjahr eine Kommanditeinlage geleistet haben, aber aufgrund der laufenden Widerrufsfrist noch nicht wirksam als Kommanditist beigetreten sind, werden als kreditorische Debitoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.490.965,00 (Vj. € 363.395,00) ausgewiesen.

Das Jahr 2016 war von der Platzierung ihres Kommanditkapitals geprägt. Die Kommanditeinlagen in Höhe von € 60.743.000,00 (Vj. € 19.201.500,00) zum Bilanzstichtag setzt sich aus den Kommanditeinlagen der beiden Gründungskommanditisten in Höhe von insgesamt € 4.000,00 sowie Einlagen beigetretener Anleger in Höhe von € 60.739.000,00 zusammen.

Das Kommanditkapital beträgt zum Stichtag € 61.248.432,02 (Vj. € 19.081.341,97) und beinhaltet Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) in Höhe von € 60.743.000,00 (Vj. € 19.201.500,00), Rücklagen (Kapitalkonto II) in Höhe von € 1.822.170,00 (Vj. € 575.925,00), Gewinn- und Verlustzuweisung (Kapitalkonto III) in Höhe von € 260.017,87 (Vj. € -544.724,94) sowie Auszahlungen (Kapitalkonto IV) in Höhe von € 1.576.755,85 (Vj. € 151.358,09). Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren 6.074,3 Anteile (Stand Kapitalkonto I) im Umlauf.

Erträge im Sinne der Investmenttätigkeit resultieren vollständig aus Zinserträgen in Höhe von € 2.513.486,49 (Vj. € 389.032,04) aus der stillen Beteiligung an der OPD4. Die Erhöhung ist auf den fortgeschrittenen Platzierungsverlauf und die, im Vergleich zum Bewertungszeitraum 2015, längere Platzierungsphase zurückzuführen. Hierdurch ergab sich eine insgesamt längere Zinsanspruchsdauer in Verbindung mit einer im wöchentlichen Turnus steigenden Darlehenshöhe in die Stille Beteiligung.

Aufwendungen im Sinne der Investmenttätigkeit € 1.708.743,68 (Vj. 926.637,63) setzen sich im Wesentlichen aus den Verwaltungsvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle, Provisionsaufwendungen, Beratungsaufwendungen und Abschluss- und Prüfungskosten zusammen. Die Erhöhung geht mit dem fortgeschrittenen Platzierungsverlauf einher. Während nach Abschluss der Platzierungsphase Provisionsaufwendungen ganz entfallen, die im Wesentlichen die Steigerung zum Vorjahr begründen, orientieren sich die weiteren Dienstleistungsverträge überwiegend an der Höhe des durchschnittlichen NIV (Nettoinventarwert).

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von € 804.742,81 (Vj. € -537.605,59) aus.

### **3. Nachtragsbericht**

Herr Malte Thies wurde zum 01.04.2017 zum Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin One Capital Emissionshaus GmbH bestellt.

### **4. 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 operationelle Risiken, wie der Ausfall administrativer Partner, oder aber Risiken, die sich aus der Bewertung der Vermögensgegenstände ergeben. Indirekte Risiken werden nicht in der Liquiditätsplanung abgebildet, sondern mit Hilfe einer Schätzung hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenhöhe in die Risikoanalyse einbezogen und limitiert. Dazu werden Indikatoren ermittelt, die unmittelbaren Einfluss auf den Eintritt eines Risikos haben können. Diese Indikatoren werden ebenfalls regelmäßig beobachtet und konkretisieren die Bewertung der einzelnen Risiken im Rahmen der Risikoanalyse. Zusätzlich werden Stresstests durchgeführt, welche atypische Verläufe in der Liquidität abbilden und so die Bewertung der Liquiditätsrisiken ermöglichen. Auf dieser Basis findet die Darstellung von verschiedenen Szenarien statt.

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

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

Im Rahmen der Risikoanalyse wurden nachfolgend beschriebene wesentlich Risiken identifiziert.

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

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

#### **a. Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen**

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

#### **b. Entwicklungen auf dem Immobilien- & Finanzierungsmarkt**

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

#### **c. Bonitäts- und Liquiditätsrisiken / Auszahlungen**

Plangemäß erwirtschaftet die Fondsgesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der gewinnabhängigen Verzinsung der stillen Beteiligung an der OPD 4. Entscheidend für das Ergebnis der Beteiligung ist daher, ob die OPD 4 in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der OPD 4 hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die OPD 4 hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich der stillen Beteiligung zu bedienen.

Für den Fall, dass die OPD 4 ihre Verpflichtungen aus der stillen Beteiligung nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllt oder bei höheren als geplanten Kosten, besteht das Risiko, dass Auszahlungen an die Anleger nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Fondsgesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde.

Etwasige Verluste der OPD 4 werden durch die Muttergesellschaft ausgeglichen.

#### **d. Risiko in Bezug auf die Anlagestrategie und –politik**

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

#### **e. Kontrahentenrisiken: Fehlfunktion / Ausfall Vertragspartner**

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

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

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

#### **f. Operatives Kostenrisiko**

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

#### **g. Untergang Vermögensgegenstand**

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

#### **Einsatz von Fremdkapital**

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

#### **Risikolage insgesamt**

Insgesamt entspricht das Risikoprofil der ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG zum 31. Dezember 2016 den Annahmen bei Prospekterstellung. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Platzierung wurde Ende Dezember 2016 mit einem eingeworbenen Eigenkapital von rund € 72 Millionen beendet. Mit der Anbindung des dritten Projekts "Tower" wurden im dritten Quartal 2016 die in den Anlagebedingungen verankerten Kriterien zur Diversifikation erfüllt. Es gilt nunmehr, die Projektgesellschaften unter anderem aus den Mitteln der Fondsgesellschaft plangemäß zu entwickeln und erfolgreich zu veräußern.

### **5. Chancenbericht**

„Die anhaltend kräftige Wohnraumnachfrage steht nach wie vor weitgehend im Einklang mit den guten Einkommensaussichten der privaten Haushalte und den günstigen Arbeitsmarktbedingungen. Das seit dem Jahr



2013 erhöhte Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete veränderte sich im abgelaufenen Jahr per saldo praktisch nicht. Während die Preise von Wohnimmobilien in den letzten drei Jahren schneller stiegen als das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen, entlasteten die nach wie vor außerordentlich günstigen Finanzierungskonditionen die Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum. Die bereits zuvor historisch niedrige durchschnittliche Rate für Hypothekendarlehen ermäßigte sich im Jahr 2016 weiter auf 1,6%. Zudem gingen wohl auch im Jahr 2016 Nachfrageimpulse von der Bevölkerungsentwicklung aus. Die Einwohnerkonzentration dürfte sich in den Ballungsräumen im vergangenen Jahr weiter erhöht haben. In den Jahren 2011 bis 2015 hatte die ohnehin hohe Einwohnerdichte in den Großstädten um 3,8% zugenommen. Zudem könnten sich die in den beiden vergangenen Jahren aus dem Ausland zugezogenen Personen vorwiegend in den Städten niedergelassen haben.

Besonders kräftig nahm der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien erneut in den deutschen Städten zu. Laut Berechnungen, die auf Angaben der bulwiengesa AG basieren, stiegen die Preise für Wohneigentum dort um 8%, während sie sich zwischen den Jahren 2010 und 2015 um durchschnittlich 6,74% erhöht hatten. In den sieben Großstädten, in denen sich Wohnraum in den vergangenen Jahren bereits am stärksten verteuert hatte, war die Preisdynamik erneut überdurchschnittlich hoch. Dies galt weiterhin vor allem für Eigentumswohnungen in den Ballungsräumen. Die Teuerungsrate bei vermieteten Wohnungen nahm in den Städten ebenfalls spürbar zu. Bei Mehrfamilienhäusern in Deutschland insgesamt blieb sie dagegen mehr oder weniger unverändert hoch. Auch die Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern dürften sich im Berichtsjahr regional eher angeglichen haben.

Das Ausmaß der Neubautätigkeit hängt in einigen Regionen auch mit der begrenzten Ausweitung von verfügbarem Bauland zusammen. Die Preise von Baugrundstücken nahmen im ersten Halbjahr 2016 laut Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5% zu und beschleunigten sich damit im Vergleich zu ihrer jahresdurchschnittlichen Dynamik der Jahre 2010 bis 2015 deutlich. Zudem dürfte der preisdämpfende Beitrag von aktivierbaren Leerstandsreserven bei Wohnungen in den städtischen Gebieten weitgehend ausgelaufen sein. Angaben des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge standen in einigen Großstädten im Jahr 2015 nicht mehr als 1% der Wohnungen leer.<sup>6</sup>

Angesichts der begrenzten Renditeaussichten alternativer Finanzanlagen rücken vor allem die relativ liquiden und erwartungsgemäß wachstumsstarken Ballungsräume stärker in den Blick von Investoren. Für Sparer und Investoren bietet diese Entwicklung am Immobilienmarkt 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.

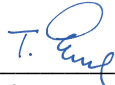
## **6. Sonstige Angaben**


Der mit Datum vom 18. März 2015 veröffentlichte Verkaufsprospekt wurde mit dem 1. Nachtrag vom 21. Dezember 2015 und dem 2. Nachtrag vom 06. September 2016 geändert. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Angaben zur unternehmerischen Beteiligung an der One Project Development AIF 4 GmbH.

---

<sup>6</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 55 ff.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

Hamburg, 28. April 2017   
Thomas Ermel

Hamburg, 28. April 2017   
Bernhard Bucher

Hamburg, 28. April 2017   
Malte Thies

## **Vermerk des Abschlussprüfers**

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ProReal Deutschland 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein

zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 03. Mai 2017

Nürnberg Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Röhrmann

Michels

Wirtschaftsprüfer

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 28.04.2017



Thomas Ermel



Bernhard Bucher



Malte Thies

Datum 28.04.2017



Kapitalverwaltungsgesellschaft

