

# Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ProReal Deutschland 6 GmbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 12.09.2017 bis zum 31.12.2017	09.01.2019

## ProReal Deutschland 6 GmbH

Hamburg

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 12.09.2017 bis zum 31.12.2017

#### Bilanz zum 31. Dezember 2017

##### AKTIVA

	31.12.2017 €	12.9.2017 €
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	25.000,00
	0,00	25.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	22.474,83	0,00
	22.474,83	25.000,00
	22.474,83	25.000,00

##### PASSIVA

	31.12.2017 €	12.9.2017 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-9.875,00	0,00
	15.125,00	25.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	6.853,00	0,00
	6.853,00	0,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496,83	0,00
	496,83	0,00
	22.474,83	25.000,00

#### Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. September bis zum 31. Dezember 2017

	Rumpfgeschäftsjahr 2017 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.875,00
2. Ergebnis nach Steuern	-9.875,00
3. Jahresfehlbetrag	-9.875,00

#### 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.

22. Januar 2018

**Geschäftsführung ProReal Deutschland 6 GmbH**

**Herr Malte Thies**

**Herr Bernhard Bucher**

#### Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2017

##### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist der erste Abschluss der am 12. September 2017 gegründeten Gesellschaft. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Hamburg im Handelsregister in Abteilung B unter dem Geschäftszeichen HRB 149812 eingetragen. Entsprechend handelt es sich bei dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 um ein Rumpfgeschäftsjahr.

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland 6 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

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

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

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

## II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden 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.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt

### Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag €
Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH	0,00

### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt € 496,83.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

### Namen der Geschäftsführer

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 ist im Bundesanzeiger veröffentlicht.

### Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 22. Januar 2018

*Malte Thies*  
*Bernhard Bucher*

## Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2017

### I. Geschäftsmodell

Die ProReal Deutschland 6 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“) partizipiert über die künftige direkte Vergabe von Darlehen an Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Die Emittentin plant den Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Sie 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.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2018 partizipieren 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 31.12.2021. 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

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

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

„Das Baugewerbe bewegt sich nahe seiner Kapazitätsgrenze. Die Bauproduktion wurde im September geringfügig um 0,4 % ausgeweitet. Im dritten Quartal gab es allerdings insgesamt einen leichten Rückgang von 1,0 %. Damit setzt sich die rückläufige Tendenz, die seit dem Frühjahr zu beobachten ist, fort. Im ersten Quartal war die Bauproduktion aber auch außerordentlich stark um 4,1 % ausgeweitet worden, daher bewegt sie sich trotz der leichten Abschwächung im Jahresverlauf weiterhin auf sehr hohem Niveau. Auf Jahresfrist hat sie sich im dritten Quartal kalenderbereinigt um 4,5 % erhöht. Die Stimmung im Bauhauptgewerbe ist angesichts der hohen Auslastung und der Durchsetzbarkeit von Preissteigerungen weiterhin hervorragend. Das ifo Geschäftsklima erreichte im Oktober einen neuen Höchstwert. Auftragseingänge und Produktion bewegen sich nach wie vor auf sehr hohem Niveau, so dass die Bauunternehmen zuversichtlich gestimmt sind.“<sup>3</sup>

„Der Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor von einem hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zur weiterhin expansiven Grunddynamik der Wohnraumnachfrage tragen die günstigen Einkommensperspektiven der privaten Haushalte sowie die niedrigen Finanzierungskosten bei. Impulse kommen zudem von der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung sowie der seit einigen Jahren zunehmenden Bevölkerungskonzentration in den Ballungsräumen.“<sup>4</sup>

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

Die Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Bis zum Abschlussstichtag wurden noch keine Investitionen getätigt. Die Gesellschaft nimmt die Investitionstätigkeit erst im Geschäftsjahr 2018 nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin auf. Insofern hat auch noch keine Emission von Namensschuldverschreibungen stattgefunden.

Das Jahr 2017 war für die Gesellschaft ein Rumpfgeschäftsjahr und von der Konzeption der Vermögensanlage geprägt. Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem gezeichneten Kapital des Gründungsgesellschafters sowie des Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres 2017.

Mit der Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen kann erst nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin begonnen werden. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung lag die Billigung noch nicht vor.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik - Monatsbericht Dezember 2017, S. 40

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

<sup>3</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik - Monatsbericht Dezember 2017, S. 42

<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2017, S. 19

Die wesentliche Ertragsquelle werden Zinsen aus der Darlehensvergabe sein. Während der Zeichnungsphase wird das eingeworbene Kapital nach den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verteilt, wozu neben unmittelbaren Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen auch mittelbare Investitionen über Finanzierungs-Zweckgesellschaften gehören. Die Verzinsung der ausgereichten Darlehen wird zwischen den Gesellschaften vertraglich festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde noch kein Investment getätigt.

Während der Zeichnungsphase erfolgt 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 entsteht mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge. Die Zahlung der Zinsen erfolgt vierteljährlich.

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 9.875,00 aus, der sich im Wesentlichen aus Beratungs- und Prüfungskosten zusammensetzt.

## **III. Prognosebericht**

Die Gesellschaft plant 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. Soweit die Investitionen mittels der Ausreichung von Darlehen erfolgen, sollen aus diesen bereits während der Platzierungsphase unterjährige Zinsansprüche erworben werden. Die Investitionstätigkeit nimmt die Gesellschaft erst nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin auf, zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung stand diese noch aus. Ein Datum für die endgültige Billigung des Verkaufsprospekts kann nicht genau prognostiziert werden.

Aufgrund der Abhängigkeit vom Zeitpunkt der noch ausstehenden Billigung durch die BaFin ist es denkbar, dass das eingeworbene Emissionsvolumen auch unter den angestrebten TEUR 50.000 liegen kann, die Gesellschaft geht jedoch weiterhin davon aus, dass die Platzierung und Einzahlung der Namensschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 50.000 zzgl. Agio bis zum 31.12.2018 gelingt.

Die Zinserträge sind maßgeblich von der Zinsanspruchsdauer abhängig, Aufwendungen für externe Dienstleistungen sind weitestgehend am Zeichnungsvolumen ausgerichtet. Im Verhältnis zum prognostizierten Zeichnungsvolumen für den Prognosezeitraum 2018 rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 6.012 (sollte das eingeworbene Emissionsvolumen unterhalb der angestrebten TEUR 50.000 liegen, wird davon ausgegangen, dass auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in dem entsprechenden Verhältnis geringer ausfallen) und Zinserträgen von TEUR 1.037. Die Zinsaufwendungen werden in einer Höhe von TEUR 726 erwartet (sollte das eingeworbene Emissionsvolumen unterhalb der angestrebten TEUR 50.000 liegen, wird davon ausgegangen, dass die Zinserträge aber auch die Zinsaufwendungen in dem entsprechenden Verhältnis geringer ausfallen). Nach Aufrechnung der prognostizierten Zinserträge abzüglich der Aufwendungen wird ein Jahresergebnis von TEUR -3.951 erwartet.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien statt, welche während der Platzierungsphase in ihrer Höhe variieren, sich anschließend jedoch weitestgehend genau beziffern lassen. Die geschlossenen Dienstleistungsverträge sind maßgeblich an der Höhe der verwalteten Schuldverschreibungsbeträge ausgerichtet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird. Während der Vermittlungsphase der Namensschuldverschreibungen erwartet die Gesellschaft konzeptions- und plangemäß Initialkosten, die in ihrer Gesamthöhe zu einem negativen Jahresergebnis führen werden. Sie besitzen jedoch einen einmaligen Charakter und entfallen nach der Vermittlungsphase komplett. In den Folgejahren rechnet die Gesellschaft daher mit positiven Jahresergebnissen.

## **IV. Risiko- und Chancenbericht**

### **1. Angaben zum Risikomanagement**

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

### **2. Risikobericht**

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 besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation, welche auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag, der hieraus erwirtschaftet werden soll, beeinflussen könnte, was wiederum eine Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge zur Folge hätte.

#### **Bonitäts- und Liquiditätsrisiken**

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an Darlehensnehmer aus dem Bereich der Immobilienprojektentwicklungen. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Darlehensnehmer in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die Gesellschaft hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um ihre Aufwendungen und Verbindlichkeiten zu bedienen.

#### **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 Darlehen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus den Darlehen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen 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 sie investiert hat.

### **3. Chancenbericht**

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

„Der Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor von einem hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Zur weiterhin expansiven Grunddynamik der Wohnraumnachfrage tragen die günstigen Einkommensperspektiven der privaten Haushalte sowie die niedrigen Finanzierungskosten bei. Impulse kommen zudem von der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung sowie der seit einigen Jahren zunehmenden Bevölkerungskonzentration in den Ballungsräumen. Das Angebot wurde - gemessen an den Wohnungsbauminvestitionen - noch bis Mitte des laufenden Jahres außergewöhnlich kräftig ausgeweitet. Im Sommerquartal stiegen letztere allerdings nur noch verhalten an, und auch für das gegenwärtige Winterhalbjahr zeichnet sich ein gemäßigerer Zuwachs ab. Dies dürfte daran liegen, dass der Bausektor angesichts des nunmehr erreichten hohen Produktionsvolumens zunehmend an Kapazitätsgrenzen stößt. Die gemeldete Reichweite des Auftragsbestandes im Bauhauptgewerbe befindet sich ebenso wie die Geräteauslastung und das Geschäftsklima in der Branche auf sehr hohem Niveau, die Unternehmen berichten vermehrt von Schwierigkeiten bei der Gewinnung von Fachkräften, und die Baupreise ziehen spürbar an. Allerdings dürften die Baukapazitäten in den kommenden Jahren ausgeweitet werden. (...)“<sup>6</sup>

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

#### **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 2017 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2017 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00. Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00. Es liegen für das Geschäftsjahr 2017 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 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.

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

<sup>6</sup> Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Dezember 2017, S. 19

#### **Unterschrift der Geschäftsführung**

**Hamburg, den 22. Januar 2018**

**ProReal Deutschland 6 GmbH**  
**vertreten durch ihre Geschäftsführer**  
**Malte Thies**  
**Bernhard Bucher**

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die ProReal Deutschland 6 GmbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ProReal Deutschland 6 GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. September bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 § 25 VermAnlG 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 die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit 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 Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen

Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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, 22. Januar 2018**

**nbs partners GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
***Röhrmann, Wirtschaftsprüfer***  
***Michels, Wirtschaftsprüfer***

---