

ProReal Europa 11

ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Bremen

Jahresabschluss zum 31.12.2023

und

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis 31. Dezember 2023

**ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Bremen**

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023 EUR	20.04.2023 EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	848.481,27	0,00
2. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	220.000,00	3.000,00
b) Andere Forderungen	5.462,50	0,00
	225.462,50	3.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	114,30	0,00
	1.074.058,07	3.000,00
B. Passiva		
1. Rückstellungen	23.970,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.889,09	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	2.919,96	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteil der Komplementärin	894,15	1.000,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	938.384,87	2.000,00
	1.074.058,07	3.000,00

**ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Bremen**

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 20. April bis 31. Dezember 2023**

	2023
	<u>EUR</u>
Investmenttätigkeit	
1. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	-25.803,57
b) Verwahrstellenvergütung	-680,55
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.330,00
d) Sonstige Aufwendungen	<u>-100.189,36</u>
Summe der Aufwendungen	<u>-135.003,48</u>
2. Ordentlicher Nettoertrag	<u>-135.003,48</u>
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-135.003,48</u>
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	<u><u>-135.003,48</u></u>

**ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Bremen**

**Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 20. April bis 31. Dezember 2023**

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Bremen, eingetragen im Handelsregister unter HRA 29903 HB beim Amtsgericht Bremen, für das erste Rumpfgeschäftsjahr nach Gründung vom 20. April bis 31. Dezember 2023 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bankguthaben sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert. In den Forderungen zum 31. Dezember 2023 sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 225 TEUR enthalten (zum 20. April 2023: 3 TEUR). Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sie haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Kapitalanteile werden mit den eingeforderten Pflichteinlagen abzüglich des um die Rücklagenverrechnung geminderten realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres angesetzt.

Erträge bzw. Aufwendungen wurden erfasst, soweit der Zeitpunkt der wirtschaftlichen Verursachung dem Geschäftsjahr zuzurechnen ist.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Aktuell geht die Geschäftsführung davon aus, dass genügend Kapital für die Unternehmensfortführung eingeworben wird. Es besteht diesbezüglich jedoch eine wesentliche Unsicherheit, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Auf Basis regelmäßiger Gespräche mit der One Group GmbH und aufgrund der Einschätzung des Vertriebs, dass das Anlegerinteresse wieder zunehmen wird, geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Vertrieb im Jahr 2024 wieder aufgenommen werden kann. Siehe dazu auch Abschnitt "4. Risikobericht" des Lageberichts.

Verwendungsrechnung

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-135.003,48
2. Belastung auf Rücklagenkonten	24.282,50
3. Belastung auf Kapitalkonten	110.720,98
3. Bilanzgewinn	0,00

Bei der Gesellschaft ist eine gesamthänderisch gebundene Rücklage für Ausgabeaufschläge von 24.282,50 EUR gebildet worden. Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen sind vom negativen realisierten Ergebnis (Verlust) des Rumpfgeschäftsjahres zunächst 24.282,50 EUR von dieser Rücklage abgeschrieben worden (Belastung auf Rücklagenkonten).

Entwicklungsrechnung

	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	1.000,00	2.000,00	3.000,00
1. Mittelzuflüsse aus Gesellschafterbeitritten	0,00	1.047.000,00	1.047.000,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-106,22	-110.614,76	-110.720,98
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	893,78	938.385,24	939.279,02

Kapitalkontenentwicklung

	Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
<u>Kapitalkonto I (Eingeforderte Pflichteinlagen)</u>			
Stand am 20.04.2023	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Veränderungen	0,00	1.047.000,00	1.047.000,00
Stand am 31.12.2023	1.000,00	1.049.000,00	1.050.000,00
<u>Kapitalkonto II (Entnahmen)</u>			
Entnahmen:			
Stand am 20.04.2023	0,00	0,00	0,00
Veränderungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2023	0,00	0,00	0,00
<u>Kapitalkonto III (Gewinne und Verluste)</u>			
Stand am 20.04.2023	0,00	0,00	0,00
Vorabgewinne	0,00	396,35	396,35
laufendes Ergebnis *)	-105,85	-111.011,48	-111.117,33
Stand am 31.12.2023	-105,85	-110.615,13	-110.720,98
Kapitalanteile am 31.12.2023	894,15	938.384,87	939.279,02
Stand am 20.04.2023	1.000,00	2.000,00	3.000,00

*) Das hier dargestellte laufende Ergebnis beinhaltet das um die Rücklagenverrechnung geminderte realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von ./ 110.720,98 EUR inklusive dem Vorabgewinn von 396,35 EUR.

Angaben zum Nettoinventarwert		31.12.2023
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	939.279,02
Umlaufende Anteile	Stück	1.050
Wert eines Anteils	EUR	894,55

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen (umlaufende) Anteile. Je 1.000 EUR des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

Erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die AIF-KVG jeweils zum Ende eines Wirtschaftsjahres eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten, sofern die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 8% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 25% der weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. Nachdem die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 10% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben, erhöht sich die erfolgsabhängige Vergütung für die KVG auf 50% aller weiterer Auszahlungen. Aus dieser Verwaltungsvergütung wird eine erfolgsabhängige Vergütung der One Capital Advisors GmbH an diese in gleicher Höhe gezahlt.

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft und zur Gesamtkostenquote		2023
		EUR
Vergütung für Konzeption und sowie Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten)		80.820,50
Verwaltungsvergütung		25.803,57
Kosten für die Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft		15.818,50
Kosten für die Prüfung und Offenlegung des Jahresberichtes		8.330,00
Verwahrstellenvergütung		680,55
Treuhandvergütung		2.857,14
Haftungsvergütung		31,41
Vergütung geschäftsführende Kommanditistin		31,41
Sonstige Aufwendungen		630,40
Summe Kosten auf Ebene der Gesellschaft		135.003,48
Durchschnittlicher Nettoinventarwert		471.139,51
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten		28,65%
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten		11,50%

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert aus. Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 6 ff. der Anlagebedingungen enthalten.

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

Angaben nach § 134c Abs. 4 AktG

Anforderung	Verweis
Angaben zu den mittel- bis langfristigen Risiken:	Beschreibung der wesentlichen Risiken im Lagebericht
Angaben über die Zusammensetzung des Portfolios:	Darstellung in Anhang und Lagebericht
Angaben über die Portfolioumsätze:	Darstellung in Anhang und Lagebericht
Portfolioumsatzkosten:	Im Berichtsjahr wurden auf Ebene des P-AIFs keine Transaktionskosten berechnet.
Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Entwicklung der Gesellschaft bei der Anlageentscheidung:	Verkaufsprospekt der Gesellschaft
Einsatz von Stimmrechtsberatern:	Die Ausübung der Stimmrechte obliegt allein den Gesellschaftern.
Handhabung der Wertpapierleihe und zum Umgang mit Interessenkonflikten im Rahmen der Mitwirkung in den Gesellschaften, insbesondere durch Ausübung von Aktionärsrechten:	Es sind keine entsprechenden Wertpapiergeschäfte abgeschlossen worden.

Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bremen. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00.

Organe der Gesellschaft

Zur Geschäftsführung ist die HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Bremen, berechtigt und verpflichtet (geschäftsführende Kommanditistin).

Geschäftsführer der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH sind:

Herr Andreas Gollan, Leiter Risikomanagement,
Herr Peter Dr. Lesniczak, Leiter Portfoliomanagement (ab 30.04.2024),
Herr Jochen Gedwien, Portfoliomanager (bis 30.04.2024),
Herr Alexander Lang, Portfoliomanager (vom 15.05.2023 bis 28.08.2023).

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Angaben gemäß Art. 7 Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Nachtragsbericht

Aufgrund des Nachtrages zum Verkaufsprospekt vom 26.02.2024 wurde Anlegern ein Widerrufsrecht gewährt, von dem zum 31. Dezember beigetretene Anleger teilweise Gebrauch gemacht haben. Bezogen auf die zum 31. Dezember 2023 beigetretenen Anleger reduzierten sich die Einlagen aufgrund dieses Widerrufsrechts in 2024 um 332 TEUR.

Bremen, den 20. Juni 2024

HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH

HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH



Andreas Gollan



Dr. Peter Lesniczak

**LAGEBERICHT FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR
vom 20. April 2023 bis 31. Dezember 2023**

der PROREAL EUROPA 11 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 20. April 2023 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 25. April 2023 unter HRA 29903 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag ist gültig in der Fassung vom 26. Mai 2023. Die Laufzeit der Gesellschaft endet am 31. Dezember 2028. Die Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die ProReal Anlegerservice GmbH, Hamburg. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Anlagebedingungen wurden am 19. Oktober 2023 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt. Der Vertrieb von Gesellschaftsanteilen wurde mit Schreiben vom 8. November 2023 von der BaFin gestattet. Im Jahr 2023 hat der Vertrieb der Anteile begonnen. Die Gesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 26. Mai 2023 die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands war im Jahr 2023 im Wesentlichen von einer Stagnation und großen Herausforderungen geprägt. Dabei wurden Unternehmen und private Haushalte insbesondere mit den Auswirkungen der hohen Inflation und der starken Zinswende konfrontiert. Analysten sehen in den dauerhaft hohen Preisen auf allen Wirtschaftsstufen, der Energiekrise, den geopolitischen Spannungen, der geringen Dynamik des Welthandels und den hohen Finanzierungskosten die Gründe dafür, dass sich die Erholung der deutschen Wirtschaft von der Corona-Pandemie nicht weiter fortgesetzt hat. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist zum Jahresende 2023 nach vorläufigen Erhebungen des Statistischen Bundesamtes preis-, saison- und kalenderbereinigt um rund 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal gesunken. Auf das Gesamtjahr 2023 bezogen ließ sich damit ein Rückgang des BIP um ebenfalls 0,3 Prozent festhalten. In den vorangegangenen Jahren 2021 und 2022 war die BIP-Veränderung mit 2,6 bzw. 1,8 Prozent noch positiv gewesen. Insgesamt war das Wirtschaftswachstum in 2023 erst zum neunten Mal in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland rückläufig. Mit einem preisbereinigten Rückgang von 0,8 Prozent hat insbesondere der private Konsum im vergangenen Jahr aufgrund der nachwirkenden Kaufkraftverluste und der Kaufzurückhaltung nachgelassen und lag damit immer noch etwas unter dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019. Gleichzeitig waren die staatlichen Konsumausgaben mit einem Minus von 1,7 Prozent im Vergleich zu 2022 rückläufig. Während die Bruttoanlageinvestitionen aufgrund gesunkener Bauinvestitionen um 0,3 Prozent zurückgingen, konnten die Investitionen in Maschinen und Anlagen mit einem Plus von 3,0 Prozent deutlich zulegen. Hohe Auftragsbestände, gute Eigenkapitalausstattung der Unternehmen und steigende, teilweise durch staatliche Maßnahmen gestützte Investitionen in die Transformation waren dafür ursächlich. Aufgrund der schwachen Nachfrage aus dem Ausland nahmen die Exporte um 1,8 Prozent ab, während die schwache Binnennachfrage für ein Rückgang der Importe um sogar 3,0 Prozent sorgte. Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 Prozent gegenüber 2022 erhöht. Im Vorjahr lag sie noch pandemie- und kriegsbedingt bei einem Plus von 6,9 Prozent. Im Laufe des Jahres 2023 sank die Inflationsrate von anfänglich 8,7 Prozent auf zwischenzeitlich 3,2 Prozent im November und zum Jahresausklang auf 3,7 Prozent. Entlastungsmaßnahmen dämpften die Teuerung von Energie im Jahresverlauf 2023 wie bereits im Vorjahr 2022 teilweise ab. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Prozent. Die monatlichen Teuerungsraten für die Energie fielen

von März bis Dezember deutlich geringer als zu Jahresbeginn, wenngleich das 2023er Ergebnis Analysen zufolge größtenteils aus dem Vergleich mit dem hohen Preisniveau des Vorjahres resultiert. Trotz der schwachen Konjunktur, den damit einhergehenden Belastungen und Unsicherheiten zeigte sich der Arbeitsmarkt im vergangenen Jahr vergleichsweise robust. Nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit waren Erwerbstätigkeit und Beschäftigung im Jahr 2023 so hoch wie nie zuvor, weshalb 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der deutschen Wiedervereinigung gezählt werden kann. Die Erwerbstätigkeit nahm im Jahresverlauf weiter zu (+0,7 Prozent) und erreichte im Jahresdurchschnitt 2023 einen historischen Höchststand von knapp 46 Millionen Personen. Im Jahr 2023 waren durchschnittlich rund 2,61 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote in Höhe von 5,7 Prozent.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zum Jahreswechsel 2023/2024 weiter verschlechtert. Das ifo-Geschäftsklima fiel im Januar 2024 auf 85,2 Punkte nach 86,3 Punkten im Dezember 2023. Während sich der Geschäftsklimaindex im verarbeitenden Gewerbe leicht verbesserte, sind die anderen Wirtschaftsbereiche (Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe) weitaus pessimistischer, was die aktuelle Lage und die Aussichten angeht.

Relevanter Immobilienmarkt

Die Ende 2021 in Deutschland angetretene Bundesregierung setzte sich das Ziel, die jährlichen Wohnungsfertigstellungen von zuvor etwa 300.000 pro Jahr auf 400.000 zu erhöhen. Fertigstellungen in diesem Größenumfang würden laut Experten aus Immobilien- und Bauwirtschaft ausreichen, um die große Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen, insbesondere dann, wenn die Wohnungen entstehen, wo sie nachgefragt werden: in Städten und ihren Ballungsräumen. Doch 2022 konnten nach Angaben von Destatis nur 295.300 Wohnungen fertiggestellt werden, 0,6 % mehr als im Vorjahr. Der Bauüberhang, d. h. die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, stieg somit weiter auf 884.800 Wohnungen. Für 2023 schätzt das Ifo-Institut den Wohnungsneubau auf 270.000 Wohnungen, der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet mit 250.000 fertiggestellten Wohnungen. Nach Schätzungen des Ifo-Instituts wird dieser Wert in 2024 auf 225.000 neue Wohnungen sinken. Die Baugenehmigungen im Jahr 2022 waren ebenfalls rückläufig, mit 354.400 Genehmigungen handelt es sich um einen Rückgang von 6,9 % gegenüber 2021, wo mit 380.7000 Genehmigungen der höchste Wert seit 1999 erreicht worden war. Im Zeitraum von Januar bis November 2023 wurden 238.500 Wohnungen genehmigt, was 25,9 % weniger Genehmigungen als im Vorjahreszeitraum sind. Kurzum: Trotz des großen Nachfrageüberhangs ist die Wohnungsbautätigkeit seit 2022 sogar rückläufig.

Die Ursachen sind vielfältig und reichen von gestiegenen Baukosten über langwierige Genehmigungsverfahren bis hin zu fehlenden Fachkräften. Eine der bedeutendsten Ursachen dürften aber die rapiden Zinserhöhungen gewesen sein: Die Notenbanken reagierten mit Leitzinserhöhungen auf die gestiegene Inflation. Bis September 2023 erhöhte die EZB die Leitzinsen in mehreren Schritten auf 4,50 % (Hauptrefinanzierungssatz). Anfang 2024 beschloss der EZB-Rat jedoch, die Leitzinssätze zunächst unverändert zu belassen (Quelle: Europäische Zentralbank, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse vom 25.01.2024). Die Folge sind einerseits höhere Finanzierungskosten, andererseits Bewertungsdruck. Manche geplante Wohnprojektentwicklungen rechnen sich nicht mehr.

Die bundesweit abnehmende Bauaktivität trifft in Ballungsräumen auf den Megatrend der Urbanisierung, die zu überproportional zunehmender Nachfrage in Stadt- und Metropolregionen führt. Die starke Nachfrage in Metropolregionen sorgte zwischen 2010 und 2022 für höhere Kaufpreise für Wohnimmobilien. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland stiegen nach Zahlen des Statistischen Bundesamts übers Jahr 2022 um durchschnittlich 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Doch im vierten Quartal 2022 begannen die Preise wieder zu sinken. 2023 fiel der Häuserpreisindex um 6,8 % im ersten Quartal, 9,6 % im zweiten und 10,2 % im dritten Quartal im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal. Die angespannte Wohnsituation in den Großstädten führt jedoch zu weiter steigenden Mieten: Allein im zweiten Halbjahr 2023 haben sich die Angebotsmieten in den deutschen Metropolen im Durchschnitt (Median) um 8,2 % im Vergleich zum Vorjahr verteuert. Das zeigt: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist nach wie vor sehr hoch.

Auch der österreichische Immobilienmarkt steht unter Spannung. Im Zuge des Zinsumfeldes und der gestiegenen Finanzierungskosten geht die verkaufte Menge an Immobilien zurück. Im ersten Halbjahr 2023 konnten 58.195 Verkäufe beziffert werden, was einem Rückgang von 21,6 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr entspricht und unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt. Insgesamt waren 2023 auch die österreichischen Wohnimmobilienpreise von Korrekturen betroffen, wenn auch etwas später als in Deutschland. Während im ersten Quartal noch ein Wertzuwachs von 1,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal beobachtet werden konnte, sanken die Preise um 2,3 % und 2,9 % im zweiten und dritten Quartal gegenüber ihren jeweiligen Vorjahresquartalen.

Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen weiterhin äußerst restriktiv bei der Kreditvergabe bei Projektfinanzierungen. Die jüngsten Verwerfungen und Insolvenzen bei Projektentwicklern dürften die Zurückhaltung der Banken und die Finanzierungslage für Projektentwickler weiterhin verschärfen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung klassischer Kreditinstitute ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von privaten und semiinstitutionellen Investoren geschlossen wird.

Insgesamt zeigen sich die Immobilienmärkte in Deutschland sowie Österreich nach Einschätzung der ONE GROUP aktuell als herausfordernd für Projektentwickler. Langfristig geht die ONE GROUP jedoch von einer Besserung der Lage bei Projektentwicklungen aus und ist deshalb im Ausblick auf die kommenden Jahre verhalten optimistisch. Sollten 2024 erste Zinssenkungen auftreten, könnte sich die Lage schnell verbessern. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum jedoch in fast allen deutschen und österreichischen großen Städten auf der Agenda. Solange der Nachfrageüberhang so groß bleibt, ist mit weiter steigenden Neuvertragsmieten zu rechnen – und stellen neue Wohnprojektentwicklungen eine Chance für Investoren und Finanzierungspartner dar.

(Quellen: Statistisches Bundesamt, Statista, Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), Bundesagentur für Arbeit, https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-ende-des-booms-im-wohnungsbau-in-sicht_84324_487942.html, 04.01.2024, Statistisches Bundesamt Pressemitteilungen 95, 116,199 und 498 aus 2023 sowie 28 aus 2024, https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-ende-des-booms-im-wohnungsbau-in-sicht_84324_487942.html, 04.01.2024, Österreichische Nationalbank, Wohnimmobilienpreisindex, 12.01.2024, JLL, Pressemitteilung vom 5.2.2024, RE/MAX ImmoSpiegel Gesamtmarkt 1. Halbjahr 2023, 06.09.2023, Europäische Zentralbank, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse vom 25.01.2024)

1.3. Geschäftsverlauf

Die ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde im Berichtszeitraum gegründet und strukturiert. Die Bundesanstalt für Finanzaufsicht (BaFin) hat mit Wirkung vom 8. November 2023 die Statthaftigkeit des Vertriebes erklärt. Die Gesellschaft hat ein geplantes Eigenkapital von 50.000 TEUR, eine Erhöhung auf bis 150.000 EUR ist zulässig. Die Gesellschaft befindet sich noch in der Kapitaleinwerbungsphase und hat zum Ende des Geschäftsjahres ein eingeworbenes Kapital in Höhe von 1.047 TEUR. Investitionen in Vermögensgegenstände sind im Berichtsjahr nicht erfolgt. Die Geschäftsführung ist mit dem Verlauf des Rumpfgeschäftsjahres zufrieden.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rumpfgeschäftsjahr 2023 ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2023
	TEUR
Erträge	0
Aufwendungen	-135
Ordentlicher Nettoertrag	-135
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-135
Zeitwertänderung	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	-135

Das Rumpfgeschäftsjahr schließt mit einem negativen realisierten Ergebnis von 135 TEUR. Die Aufwendungen des Rumpfgeschäftsjahres beinhalten im Wesentlichen einmalige Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen und Konzeptionskosten) in Höhe von 81 TEUR (59,87 Prozent des Gesamtaufwandes). Daneben enthalten die Aufwendungen u.a. die laufende Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft (26 TEUR) sowie Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und der betrieblichen Steuererklärungen in Höhe von 24 TEUR.

1.5. Finanzlage

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelbestandes der Fondsgesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr 2023.

Kapitalflussrechnung	2023
	TEUR
Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1
Cash flow aus der Investitionstätigkeit	0
Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit	849
Zahlungswirksame Veränderungen	848
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	848

Die Aufwendungen des Rumpfgeschäftsjahres waren – bis auf 1 TEUR – bis zum Bilanzstichtag noch nicht bezahlt, so dass sich der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf -1 TEUR belief. Der positive Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen inkl. Agio.

1.6. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach der Fristigkeit und nach den wirtschaftlichen Verhältnissen geordnet.

Vermögenslage	2023	
	TEUR	%
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	0	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte	1.074	100,0
Bilanzsumme	1.074	100,0
Passiva		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135	12,6
Eigenkapital (Kapitalanteile und Kapitalrücklage)	939	87,5
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	0	0,0
Bilanzsumme	1.074	100,0

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten werden Barmittel in Höhe von 848 TEUR, ausstehende Einlagen inklusive Agio in Höhe von 225 TEUR erfasst. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen neben den Rückstellungen, den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten.

2. Tätigkeitsbericht Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (im Folgenden auch „HTB Fondshaus“) hat am 5. November 2014 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF der Assetklasse Immobilie. Die KVG darf insbesondere für geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB in Altfonds investieren, die direkt/indirekt in Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren.

Nach § 2 des Vertrages über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 26. Mai 2023 ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten (u.a. Beauftragung von rechtlichen Dienstleistungen, Fondsbuchhaltung, Kundenanfragen, Beauftragung von Steuererklärungen, Führung des Anlegerregisters, Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen, Ausgabe von Anteilen sowie Führung von Aufzeichnungen) beauftragt. Des Weiteren erbringt/erbrachte die KVG die Konzeption des Beteiligungsangebotes sowie die Erstellung der Verkaufsunterlagen, die Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.).

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich. Die KVG ist berechtigt, die Gesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,85 % der Bemessungsgrundlage, abweichend davon beträgt die Vergütung für den Zeitraum ab Fondsaufgabe bis zum 30.06.2024 mindestens 180.625 EUR. Die Verwaltungsvergütung beinhaltet eine Vergütung der One Capital Advisors GmbH für unterstützende Portfolioverwaltungsleistungen in Höhe von 0,45 % p.a. der Bemessungsgrundlage, abweichend davon beträgt die Vergütung für den Zeitraum ab Fondsaufgabe bis zum 30.06.2024 mindestens 95.625 EUR.

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation

ausgekehrt wird, sowie die Anleger darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 8,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 25 % der weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. Nachdem die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen zzgl. einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 10 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Berechnungszeitraum erhalten haben, erhöht sich die erfolgsabhängige Vergütung für die KVG auf 50 % aller weiteren Auszahlungen.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung entsteht frühestens jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres.

Der KVG hat von der One Group GmbH für die Konzeption des AIF eine pauschale Vergütung in Höhe von 60 TEUR zzgl. Auslagen erhalten. Sie erhält in der Beitrittsphase für die Konzeption der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,4 Prozent der Kommanditeinlage, die sie an die One Capital Advisors GmbH, ein Konzernunternehmen der One Group GmbH, weitergibt.

Die KVG erhält bei der Investition oder in einen Vermögensgegenstand nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen des AIF eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,5 % des Investitionsbetrages. Hierauf angerechnet werden die von der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Investition oder Wiederanlage direkt gezahlten Notar- und Handelsregisterkosten. Bei der Veräußerung einer Beteiligung an einer Zielgesellschaft erhält die KVG eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1,5 % des Verkaufspreises oder Liquidationserlöses. Aus dieser Transaktionsvergütung wird von der KVG eine Transaktionsvergütung der One Capital Advisors GmbH in gleicher Höhe gezahlt.

Im Berichtsjahr bestanden folgende Auslagerungen:

Auslagerungsunternehmen	Vertragsbezeichnung/Datum	Gegenstand
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Interne Revision vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen ist für die Durchführung der Innenrevisionsdienstleistungen zuständig.
VIVACIS GmbH	Auslagerungsvertrag Geldwäsche und Compliance vom 4. Mai 2015	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt für die HTB Fondshaus die Funktion des Compliance- und Geldwäschebeauftragten sowie der Zentralstelle zur Straftatenprävention im Sinne des § 18 Abs. 6 KAGB i. V. m. § 25h KWG.
HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Auslagerungsvertrag vom 30. November 2016	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die Finanzbuchhaltung für die HTB Fondshaus und die von ihr verwalteten Investmentkommanditgesellschaften.
Security Assist GmbH	Auslagerungsvertrag vom 23. Februar 2021	Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten einschließlich der funktionsbezogenen Aufgaben und Tätigkeiten
Security Assist GmbH	Auslagerung der Funktion des Datenschutzbeauftragten vom 30. November 2021	Das Auslagerungsunternehmen stellt den Datenschutzbeauftragten, der alle damit verbundenen Aufgaben und Tätigkeiten wahrnimmt; hierzu zählen insbesondere die Datenschutzorganisation, Berichte und Reports, Schulungen sowie Audits und Kontrollen.

Auslagerungsunternehmen	Vertragsbezeichnung/Datum	Gegenstand
ProReal Anlegerservice GmbH	Auslagerungsvertrag vom 26. Mai 2023	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt die für die HTB Fondshaus die Führung eines Anlegerregisters, Bearbeitung von Kundenanfragen sowie Versand der Anlegerkommunikation, die Liquiditätsauszahlungen, die Ausgabe von Anteilen sowie das Führen von Aufzeichnungen.
HPI Consult GmbH	Rahmenvertrag vom 16. April 2020	Die HPI Consult GmbH unterstützt die KVG bei der Konzeption von Fonds sowie der Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen.
One Capital Advisors GmbH	Auslagerungsvertrag vom 26. Mai 2023	Das Auslagerungsunternehmen übernimmt Aufgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb und der laufenden Verwaltung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus hat sie an der Fondskonzeption sowie der Erstellung der Verkaufsunterlagen mitgewirkt.

3. Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben, und diesen Kapital in Form von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen zur Verfügung zu stellen.

Die Immobiliengesellschaften werden Immobilienprojekte durch einen Projektentwickler entwickeln. Hierbei kann es sich um Neubauten oder Revitalisierungen handeln, die in Deutschland oder Österreich durchgeführt werden. Die einzelnen Projekte können dabei über unterschiedliche Entwicklungsstadien verfügen, insbesondere hinsichtlich des Fortschritts ihrer jeweiligen Projektplanung unter zeitlichen, organisatorischen, baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten, ihrer jeweiligen rechtlichen und steuerlichen Gestaltung einschließlich der Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen, ihrer Finanzierung sowie der Durchführung und Überwachung ihrer jeweiligen baulichen Maßnahmen. Durch die Investition in verschiedene Zielgesellschaften soll ein diversifiziertes Portfolio an Immobilien-Projektentwicklungen aufgebaut werden.

Anlageziel ist es, Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen sowie Erträge aus der Veräußerung der entwickelten Immobilien bzw. der Zielgesellschaften zu erzielen. Liquidität, die der Fondsgesellschaft aus Veräußerung von Zielgesellschaften oder Immobilien zufließt, darf erneut investiert werden. Es ist geplant, halbjährliche Auszahlungen an die Anleger zu leisten.

4. Risikobericht

Die ProReal 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat das Risikomanagement im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH übertragen. Somit sind sämtliche von diesen Gesellschaften gegebene Gesellschaftsvermögen in das Risikomanagementsystem der KVG eingebunden. Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren, erfassen, messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Liquiditäts- und Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

Platzierungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass im Rahmen der Platzierung nicht genügend Eigenkapital eingeworben wird und sich dadurch die geplante Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht erreichen lässt. Wenn nicht ausreichend Eigenkapital eingeworben und eingezahlt wird, um die Gesellschaft wirtschaftlich zu betreiben, muss die Gesellschaft rückabgewickelt werden. In diesem Fall besteht kein Anspruch der Gesellschafter auf vollständige Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Dabei ist zu beachten, dass die Gesellschaft bis Mai 2025 in mindestens drei Zielgesellschaften investieren muss, um die gesetzlich geforderte Risikostreuung zu erreichen. Nach anfänglich guten Beitrittszahlen im Jahr 2023 wurde im Dezember 2023 von einem mit dem Konzern der One Group assoziierten Unternehmen bekanntgegeben, dass Zinszahlungen auf emittierte Nachranganleihen nicht pünktlich geleistet werden können. Dies führte im Zusammenhang mit der unvorteilhaften Medien-Berichterstattung im ersten Quartal 2024 zur Verunsicherung der Anleger und dem Ausbleiben neuer Beitritte. Aufgrund des Nachtrages zum Verkaufsprospekt vom 26.02.2024 wurde Anlegern ein Widerrufsrecht gewährt, vom dem zum 31. Dezember 2023 beigetretene Anleger mit Einlagen in Höhe von 332 TEUR Gebrauch gemacht haben. Aktuell geht die Geschäftsführung davon aus, dass genügend Kapital für die Unternehmensfortführung eingeworben wird. Es besteht diesbezüglich jedoch eine wesentliche Unsicherheit, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Auf Basis regelmäßiger Gespräche mit der One Group GmbH und aufgrund der Einschätzung des Vertriebs, dass das Anlegerinteresse wieder zunehmen wird, geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Vertrieb im Jahr 2024 wieder aufgenommen werden kann.

Adressenausfallrisiken

Unter Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Liquiditätsrisiken

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Insbesondere durch die erst im Geschäftsjahr 2024 aufzunehmende Eigenkapitaleinwerbungs- und Investitionsphase, die externe Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und durch den Verzicht auf Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko als gering einzustufen.

Marktpreisrisiken

Marktrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente ergeben. Das Marktrisiko schließt das Währungsrisiko und das Zinsänderungsrisiko ein. Zu den klassischen Immobilienrisiken zählen die Risiken des Mikro- und Makrostandortes, der Objekteigenschaften sowie das Mieter-, Mietvertrags- und Leerstandsrisiko. Bei indirekten Anlagen in Immobilieninvestments ergänzen die management- und gesellschaftsbezogenen Risiken auf Zielfondsebene die Immobilienrisiken. Zum gesellschaftsbezogenen Risiko zählt u. a. das Finanzierungsrisiko (Anschlussfinanzierungs-

und Zinsänderungsrisiko). Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen reduziert.

Während der Investitionsphase besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Objektgesellschaften oder Immobilien zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Das Portfoliomanagement der KVG begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten. Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen.

Nach Ende der Corona-Pandemie sind die strukturellen Folgen für die Immobilienwirtschaft derzeit noch nicht absehbar: Beispielsweise könnten durch vermehrte Home-Office- Lösungen oder durch die Beibehaltung von internetbasiertem Einkaufsverhalten Miet- oder Pachtzahlungen bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert werden. Generell sind die Ausmaße und die Nachhaltigkeit dieser aktuellen Tendenzen sowie deren langfristige Folgen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Immobilien derzeit noch nicht absehbar.

Ende Februar 2022 eskalierte der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine mit dem russischen Überfall auf das ukrainische Staatsgebiet. Es ist ungewiss, wie lange dieser Krieg noch andauern und welche langfristigen Folgen er haben wird. Es besteht das Risiko, dass sich auch in Deutschland die allgemeine wirtschaftliche Lage weiter verschlechtert. Dies könnte aufgrund von hohen Energiepreisen, Lieferstopps von russischem Erdgas, Engpässen bei anderen Rohstofflieferungen und Umsatzeinbußen deutscher Unternehmen infolge von Sanktionen gegen Russland der Fall sein. Daraus können sich auch deutliche negative Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt ergeben. Die genauen Folgen, insbesondere mittel- und langfristig, sind derzeit jedoch noch nicht absehbar.

Trotz der im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr wieder stark gesunkenen Inflationsrate hatte diese weiterhin merklichen Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen. Zudem haben sich die im Jahr 2022 sprunghaft gestiegenen Fremdfinanzierungszinsen im Jahr 2023 etwa auf dem höheren Niveau stabilisiert. Inwieweit weitere Zinssteigerungen zu erwarten sind, ist nicht absehbar. Aufgrund der damit einhergehenden erhöhten Renditeerwartung von Immobilieninvestitionen sowie der Verteuerung von Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind die Immobilienpreise im Jahr 2023 weiter gesunken. Wann hier das Plateau erreicht sein wird, ist derzeit nicht abzusehen .

Zudem könnten sich die verteuerten Energiekosten sowie das steigende Bewusstsein für Nachhaltigkeitsaspekte überproportional negativ auf die Preisentwicklung von älteren Bestandsimmobilien auswirken. Dies könnte zu niedrigeren Verkaufserlösen oder zu erhöhten laufenden Kosten für die Sanierung oder Instandhaltung führen.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken eingebunden. In Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank.

5. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die Gesellschaft hat ihren wirtschaftlichen Betrieb im Jahr 2023 aufgenommen und mit der Kapitaleinwerbungsphase begonnen. Investitionen wurden im Berichtszeitraum noch nicht getätigt.

6. Vergütungsbericht

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH hat als KVG entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist.

Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen. Geschäftsleiter werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt. Neben den Geschäftsleitern verfügen keine weiteren Mitarbeiter über einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH fielen im Geschäftsjahr 2023 Gesamtvergütungen in Höhe von 1.343 TEUR für ihre 16 Mitarbeiter (einschließlich geringfügig Beschäftigte) und 5 Geschäftsleiter* an, davon betreffen 27 TEUR variable Vergütungen. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 554 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

* Davon 1 Geschäftsleiter ohne Geschäftsführeranstellungsvertrag und ohne Geschäftsführervergütung.

7. Weitere Anlegerinformationen

Angaben zum Nettoinventarwert		31.12.2023
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	939.279,02
Umlaufende Anteile	Stück	1050
Wert eines Anteils	EUR	894,55
Gesamtkostenquote inkl. Initialkosten		28,65%
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten		11,50%

Der Nettoinventarwert umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten pro ausgegebenen Anteil. Bei der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ergibt sich der Nettoinventarwert aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen (umlaufende) Anteile. Je 1.000 EUR des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert aus. Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist in § 6 ff. der Anlagebedingungen enthalten.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

Bremen, den 20. Juni 2024

HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH

HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Andreas Gollan

Dr. Peter Lesniczak



VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Bremen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Bremen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Bremen, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angabe „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ im Anhang sowie die Angaben in Abschnitt „4. Risikobericht“ des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass das Risiko besteht, dass im Rahmen der Platzierung nicht genügend Eigenkapital eingeworben wird und sich dadurch die geplante Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht erreichen lässt. Wenn nicht ausreichend Eigenkapital eingeworben und eingezahlt wird, um die Gesellschaft wirtschaftlich zu betreiben, muss die Gesellschaft rückabgewickelt werden. Wie in der Angabe „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ im Anhang und im Abschnitt „4. Risikobericht“ des Lageberichts dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Vermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die Versicherungen nach § 158 S. 1 i. V. m. § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht,
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,

- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder

Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Bremen, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or

Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets

aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 3. Juli 2024

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
(Hamburg)



Dr. Christian Reibis
Wirtschaftsprüfer



Christian Mader
Wirtschaftsprüfer

