



ProReal Deutschland 7 GmbH

Neu-Isenburg (vormals: Hamburg)

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Lagebericht

I. Geschäftsmodell

Die ProReal Europa 7 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Neu-Isenburg, partizipiert über die Vergabe von Darlehen an Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Der Gegenstand des Unternehmens der Emittentin besteht im Erwerb, Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und der Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwesterunternehmen im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, ausgeben. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Aus den Zinseinnahmen der Darlehen finanziert sie die laufenden Zinszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Mit Darlehensvertrag vom 14.07.2020 hat die Gesellschaft der SC Finance One GmbH, Neu-Isenburg (vormals SORAVIA Capital One GmbH, Hamburg, in Folgenden „SCF1“) ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,5 % p.a. verzinst.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 31. Dezember 2022. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu zwei Jahren, welche in Anspruch genommen wurde. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet nun am 31. Dezember 2024. Der Anleger erhält zwei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31. Dezember 2019 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern in Höhe von bis zu maximal 4 % des investierten Kapitals. Im Anschluss erhalten die Anleger bis zum Ende der 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% an dem gesamten, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierten Gesamterfolg der Gesellschaft gemäß Handelsbilanz vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibung selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern beteiligt.

1. Leitung und Kontrolle

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin im abgelaufenen Geschäftsjahr war die One Group GmbH, Hamburg. Gesellschafterinnen der One Group GmbH waren im abgelaufenen Geschäftsjahr die OG Holding GmbH, Frankfurt am Main und die Moin Invest GmbH, Halstenbek. Herr Malte Thies war im gesamten abgelaufenen Geschäftsjahr Geschäftsführer der One Group GmbH, Hamburg und der Emittentin. Herr Oliver Quentin war seit dem 22. Februar 2023 Geschäftsführer der One Group GmbH, Hamburg und der Emittentin. Herr Peter Steurer ist zum 22. Februar 2023 aus der Geschäftsführung der Emittentin ausgeschieden.

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, aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der deutschen Volkswirtschaft im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,9 % angestiegen war, konnte dieser Trend 2023 nicht fortgesetzt werden. So lag das BIP nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) 2023 preisbereinigt um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Verglichen mit dem Vor-Corona-Niveau von 2019 lag das BIP dennoch um 0,7 % höher. Die Folgen des krisengeprägten Jahres 2022 bestimmten auch 2023: Der Ukraine-Krieg, gestörte Lieferketten für Energieträger, Angebotsengpässe, globale Inflation und steigende Zinsen belasteten Märkte und Wirtschaft weiterhin.



Das Statistische Bundesamt benannte auf der Pressekonferenz zum Bruttoinlandsprodukt 2023 für Deutschland die nach wie vor hohen Preise, die dadurch gedämpfte Konjunktur, die geringere Nachfrage aus In- und Ausland sowie ungünstige Finanzierungsbedingungen als Ursachen für den Rückgang der Wirtschaftsleistung.² Nach Angaben der Weltbank wuchs das globale BIP 2023 um 2,6 %.³ Obwohl sich zuletzt erste Hoffnungsschimmer zeigten, wird das derzeitige Geschehen immer noch vom fortwährenden Ukraine-Krieg, einem Nahostkonflikt und nach wie vor ungünstigen Finanzierungsbedingungen geprägt.

2023 erhöhten sich die Verbraucherpreise um durchschnittlich 5,9 % gegenüber dem Vorjahr, womit die Inflation geringer als im vorangegangenen Jahr ausfiel. Auch fiel die Inflationsrate im Jahresverlauf; so konnten im Januar noch Preissteigerungen von 8,7 % und im Dezember bereits von nur noch 3,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat beobachtet werden. Das Statistische Bundesamt benannte die noch immerwährenden Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation als Ursache für die verzeichneten Inflationsraten.⁴

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung wurden die Leitzinsen von den meisten Notenbanken angehoben. So erhöhte die US-Notenbank Fed den Leitzins 2022 in mehreren Schritten bis auf 4,25 bis 4,50 %. 2023 setzte sie ihre Erhöhungen weiter fort, wenn auch deutlich zaghafter. In mehreren vorsichtigen Schritten wurde der Leitzins 2023 auf zuletzt 5,25 bis 5,5 % erhöht, was den höchsten Wert seit 2001 darstellt.⁵ Die Inflationsrate in den USA betrug im Jahresdurchschnitt 3,4 % für 2023.⁶ 2023 hob auch die EZB den Leitzins in mehreren Schritten bis zum Jahresende auf 4,5 % an.⁷

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit (PM vom 3. Januar 2024) stieg die Arbeitslosigkeit infolge der schwachen Konjunktur im Jahresdurchschnitt 2023 um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf 5,7 %. So lag die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2023 bei 2,609 Millionen. Auch die Zahl der Unterbeschäftigten, also die Anzahl der Personen, die sich beispielsweise in Kurzarbeit befinden, stieg 2023 um 264.000 auf einen Jahresdurchschnitt von 3,449 Millionen. Dennoch bewertete die Bundesagentur die Lage am Arbeitsmarkt insgesamt positiv: Erwerbstätigkeit und Beschäftigung erreichten neue Höchststände.⁹

Passend zur grundsätzlich schwachen Konjunktur mit ersten Hoffnungsschimmern stieg auch der GfK-Konsumklimaindex zum Jahresende 2023 leicht an. Grund für die gegen Jahresende positive Entwicklung des Konsumklimas waren Verbesserungen der Einkommenserwartungen und der Anschaffungsneigung. Nachdem letztere etwa anderthalb Jahre stagnierte, gewann die Anschaffungsneigung 6,2 Punkte im Dezember hinzu. Auch die Konjunkturerwartung erholte sich um 1,9 Punkte und übertraf damit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um knapp zehn Punkte.¹⁰

Die konjunkturelle Schwäche traf Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Der Tourismussektor etwa konnte mit dem bleibenden Wegfall der Pandemie-Reisebeschränkungen 2023 nochmals Aufholeffekte verzeichnen. So stieg die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland im Jahr 2023 um 8,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit lag sie nur noch 1,7 % unter dem Niveau von 2019 und hat sich somit vom Corona-Einbruch erholt. Die Übernachtungen inländischer Gäste stiegen dabei um 6,2 % und liegen damit sogar leicht über dem Wert von 2019 (+0,1 %).¹¹ Global wurden nach Angaben der Vereinten Nationen 1,3 Milliarden Übernachtungen geschätzt, was 88 % des Vor-Corona-Niveaus entspricht. Für 2024 wird das Überschreiten des 2019er-Niveaus um 2 % prognostiziert.¹²

Während die geopolitischen Spannungen und die unsicheren Finanzierungsbedingungen die Weltwirtschaft insgesamt stark beeinflussten, zeigte sich die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt als durchwachsen. Die deutsche Bauwirtschaft konnte 2023 nicht als Konjunkturstütze auftreten. Nachdem nach Angaben des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB) die Umsätze zwischen Januar und Oktober 2022 real bereits um etwa 5 % auf 85,7 Milliarden Euro zurückgingen,¹³ bezifferte der ZDB den realen Umsatzrückgang für 2023 auf 5,3 %. Besonders im Wohnungsbau sei der Mix aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten spürbar gewesen. So rechnete der ZDB mit etwa 271.000 fertiggestellten Wohneinheiten für 2023 und einem weiteren Rückgang auf 235.000 Wohneinheiten 2024. Problematisch für das Baugewerbe sei vor allem der Nachfrageeinbruch im Wohnungsbau sowie der daraus resultierende Rückgang an benötigtem Personal.¹⁴

1.1 Folgen für die Immobilienwirtschaft in der D-A-CH-Region und in der Folge für die Gesellschaften

Im ersten und zweiten Quartal 2023 ging das Transaktionsvolumen infolge deutlich gestiegener Hypothekenzinsen (5–10 Jahre) von durchschnittlich ca. 1,2 % (Dezember 2021) auf ca. 3,6 % (Februar 2023) spürbar zurück. Dennoch wurden weiterhin Finanzierungen realisiert.¹⁵

Im dritten Quartal 2023 zeigte sich – trotz anhaltend herausfordernder gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen in der D-A-CH-Region – eine moderate Marktbelebung. In Deutschland stieg das Transaktionsvolumen im Bereich der Portfolioinvestments von Juli bis September 2023 um über EUR 2,6 Mrd. Gleichwohl blieb das Gesamtvolumen auf einem Niveau vergleichbar mit den Jahren nach der globalen Finanzkrise.¹⁶

Eine Analyse der Deutschen Bank (Bloomberg, 06.11.2023) bestätigt die angespannte Lage: Anleihen führender Immobilienunternehmen aus den Bereichen Verwaltung, Projektentwicklung und Investment werden mit signifikanten Abschlägen bewertet.

Zum 6. November 2023 notierten Gebote der Deutschen Bank für Anleihen von Immobilienunternehmen gemäß Bloomberg mit Abschlägen von bis zu 98,1 % auf den Nennwert. Im Durchschnitt lagen die Bewertungen rund 25 % unter dem Emissionskurs. Dies reflektiert die angespannte Lage insbesondere im Bereich Projektentwicklung und Immobilieninvestment.

Bereits zum Ende des dritten Quartals 2023 war die Marktstimmung – etwa auf der Expo Real - infolge prominenter Insolvenzen (u. a. Gerchgroup, Euroboden, Project Immobilien) sowie kritischer Entwicklungen bei weiteren Marktteilnehmern (z. B. Adler Real Estate AG) deutlich eingetrübt. Regulatorische Anforderungen wie die EU-Taxonomie, geopolitische Unsicherheiten und insbesondere die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank führten zu einem markanten Anstieg der Finanzierungskosten (durchschnittlich über 150 %) und damit zu einer erheblichen Investitionszurückhaltung.

Der Markt wandelte sich spürbar: Von einem verkäufergetriebenen Umfeld hin zu einem spekulativen Käufermarkt mit stark rückläufiger Nachfrage und deutlich niedrigeren Angebotspreisen. Mit der Insolvenz der Signa-Gruppe kam es zu einem weitgehenden Stillstand im Finanzierungsmarkt für Projektentwicklungen in Deutschland, Österreich und weiteren europäischen Staaten.

Die EZB intensivierte im Rahmen ihrer makroprudenziellen Aufsicht die Beobachtung des Immobiliensektors. Insbesondere Kreditengagements in der gewerblichen Immobilienfinanzierung werden seitdem kritischer bewertet als noch im Jahr 2022.¹⁷



Auch bei Versicherern und Investmentfonds werden erhöhte Ausfallrisiken gesehen. 2023 sank das Transaktionsvolumen im gewerblichen Immobilienbereich in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um über 57 %, im Portfoliosegment sogar um über 68 %.

Hieraus resultierend in Verbindung mit den massiven Veränderungen der Bewertungen von Immobilien und insbesondere mit der Abwertung von Projektentwicklungen in der D-A-CH- Region musste sukzessive das von der Gesellschaft finanzierte Nachrangkapital dramatisch abgewertet werden.

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals konnte im Februar 2019 begonnen werden, nachdem im selben Monat die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte. Die Gesellschaft nahm daraufhin ihre Investitionstätigkeit auf. Während der Zeichnungsphase wurde das eingeworbene Kapital nach den in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Die Investitionen erfolgten in Form von Darlehen. Als Investitionsobjekt dient ausschließlich die SCF1.

Die wesentlichen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die Bewertung der ausgegebenen Darlehen und die Durchführung der vereinbarten Zinszahlungen.

Die Gesellschaft hat bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 107.791 (Vj. TEUR 106.025) an die SCF1 ausgereicht. Dies entspricht ca. 91,9 % (Vorjahr 97,8 %) des Gesamtvermögens der Gesellschaft. Das Darlehen an die SCF1 wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Das von der Gesellschaft an die SCF1 vergebene Darlehen wurden von dieser in eine Vielzahl von Projektgesellschaften investiert. Die rechtliche Position der SCF1 ist in den Projekten, in denen ein Finanzierungsbedarf besteht, ohne eine weitere Finanzierung der Projekte überwiegend dadurch gekennzeichnet, dass eine Rückzahlung der Darlehen aufgrund des in den Darlehensverträgen vorgesehenen qualifizierten Nachrangs zumindest so lange nicht durchsetzbar ist, als die jeweilige Projektgesellschaft über keine liquiden Mittel für die Vornahme der Rückzahlung verfügt. Mangels entsprechend in den Darlehensverträgen vorgesehener Rechte und mangels eines gesellschaftsrechtlichen Einflusses der SCF1 auf die darlehensnehmenden Projektgesellschaften ist der SCF1 auch eine Durchsetzung einer Verwertung der entsprechenden Projekte rechtlich nicht oder allenfalls über sehr kostspielige und mit erheblichen Prozessrisiken verbundene Prozesse möglich.

Diese Projektgesellschaften sind im Einzelnen auf ihre am Bilanzstichtag bestehende Leistungsfähigkeit dahingehend überprüft und vorsichtig bewertet worden, inwieweit Rückflüsse an die SCF1 als Schuldnerin der Gesellschaft noch zu erwarten sind. Diese Überprüfung und Bewertung der Leistungsfähigkeit der Projektgesellschaften kommt zu dem Ergebnis, dass am Bilanzstichtag, insbesondere aufgrund von inflationsbedingten Preissteigerungen der Baukosten, gestiegenen Finanzierungskosten sowie geringer erwarteten Veräußerungserlösen in den Projektgesellschaften aus der Verwertung, Ausfallrisiken auf, die von der SCF1 an die Projektgesellschaften ausgereichten Darlehen von bis zu 70% bestehen. Unter Berücksichtigung der übrigen Gläubiger der SCF1 zum Bilanzstichtag geht die Gesellschaft daher von Rückflüssen von ca. TEUR 30.493 auf das an die SCF1 ausgereichte Darlehen aus.

Die Bewertung des an die SCF1 ausgereichten Darlehens erfolgte daher zum Bilanzstichtag zum o.g. erwarteten Rückflussbetrag, was zu außerplanmäßigen Aufwendungen aus notwendigen Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 80.189 führt, die innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind.

Die Forderung und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche gegenüber Finanzbehörden auf Steuerrückzahlungen in Höhe von TEUR 1.191 (Vj. TEUR 0).

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 5.364 (Vj. TEUR 2.357).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 45 (Vj. TEUR 242). Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 2.025 (Vj. TEUR 2.029). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverpflichtungen gegen über den Anlegern in Bezug auf das vierte Quartal 2023.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 105.535 (Vj. TEUR 105.535) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase im Jahr 2020.

Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich aufgrund des für das Geschäftsjahr ausgewiesenen Jahresfehlbetrags von TEUR 568 auf -76.317 Mio. EUR. Es setzt sich aus dem gezeichneten Kapital (Stammkapital) von TEUR 25, dem Gewinnvortrag von TEUR 543 und dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres von TEUR 76.886 zusammen. Die Eigenkapitalquote (Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) reduzierte sich insbesondere aufgrund des Jahresfehlbetrages von 0,5 % auf -67,3 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich infolge der notwendigen Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der SCF1 (TEUR 80.189) auf insgesamt TEUR 82.295 (Vj. TEUR 2.074). Sie beinhalten neben der o.g. Aufwendungen für Wertberichtigungen vor allem die Administrationskosten, Kosten für die Anlegerverwaltung, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Rechts- und Steuerberatungskosten und Kosten der Mittelverwendungskontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 11.403 (Vj. TEUR 11.229) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des an die SCF1 ausgereichten Darlehen darstellen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 6.332 (Vj. TEUR 6.743) und enthalten die Zinsen an die Anleger.



Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 76.886 (Vj. Jahresüberschuss TEUR 1.607) ab.

III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital weiterhin entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand in Form von Beteiligungen sowie in Form von Finanzvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien zu investieren. Die Investitionen erfolgen mittels Ausreichung von Darlehen.

Aufgrund der abgeschlossenen Platzierungsphase ist mit keiner weiteren Erhöhung des Zeichnungsvolumens zu rechnen. Diese wurde mit dem eingeworbenen Schuldverschreibungskapital in Höhe von TEUR 105.5035 beendet. Dienstleistungsverträge wurden im Wesentlichen an der Höhe des eingeworbenen Schuldverschreibungskapitals ausgerichtet. Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Geschäftsführung von einem gegenüber 2023 verbesserten Jahresergebnis aus, wenngleich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung voraussichtlich nicht zu einem positiven Jahresergebnis führen wird.

Die Geschäftsführung geht daher davon aus, dass es aufgrund der kontinuierlich laufenden Risikoanalyse der SCF1 und aller Projektgesellschaften zu Zahlungsverzögerungen bei der jährlichen variablen Verzinsung, der endfälligen Verzinsung sowie der Rückzahlung des Nominalbetrages der Vermögensanlage an die Anleger kommen kann.

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Angaben zum Risikomanagement

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

2. Risikobericht

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

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

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Gesellschaft ist, wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen, in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Zinserträge führen. Es 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 ausgereicher Darlehen. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Darlehensnehmerin in der Lage sein wird, ihre Verpflichtungen aus dem Darlehen vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität der Darlehensnehmerin hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und sie hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch den Kapitaldienst hinsichtlich des Darlehens zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- und Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland und Österreich 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.

Managementrisiken



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

Vertragserefüllungs- und sonstige Vertragsrisiken

Es besteht das Risiko, dass Geschäftspartner der Gesellschaften, ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt, ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandenen Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind und/oder werden. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu höheren Aufwendungen der Gesellschaft führen. Umgekehrt besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt und dadurch vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbracht und/oder Schadensersatzansprüche gegen die Gesellschaft begründet werden.

Strafbare Handlungen und Bußgelder

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gegen oder bei der Gesellschaft oder bei Vertragspartnern der Gesellschaft Ordnungswidrigkeiten oder gar strafbare Handlungen begangen werden, die u.a. zu Vermögenseinbußen führen können.

Aufsichtsrecht

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

Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehensverhältnis mit der SCF1 bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die SCF1 ihren Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen kann oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in welche die SCF1 investiert ist.

3. Chancenbericht

Der Wohnimmobilienmarkt ist durch eine nach wie vor fundamentale solide Nachfrageseite und die sehr geringen Neubauaktivitäten geprägt. Daraus ergeben sich Chancen für Immobilieninvestitionen. 2023 verteuerten sich erstmals seit Jahren die Mieten stärker als die Eigentumswohnungspreise aufgrund hoher Immobilienpreise und des angespannten Mietwohnungsmarkts.¹⁹ Der Druck auf die Mieten hält wegen des Bevölkerungswachstums und des sinkenden Leerstands an. Nach Angaben von Destatis würde die Bevölkerung Deutschlands bei moderater Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung sowie einer jährlichen Nettozuwanderung von durchschnittlich 290.000 Personen bis 2031 auf 85 Millionen wachsen.²⁰

Gleichzeitig ist die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt durch einen deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen und -fertigstellungen geprägt.²¹ Neubauvorhaben gingen sowohl im Wohnbereich als auch bei Bürogebäuden spürbar zurück. Die Neubaulücke weitet sich damit deutlich aus, wodurch der Angebotsengpass weiter zunimmt. Insbesondere die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Das rückläufige Neubaugeschehen eröffnet wiederum die Möglichkeit, durch gezielte Investitionen in ausgewählte Projektentwicklungen von einem weiterhin bestehenden Nachfrageüberhang zu profitieren.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist – insbesondere auch mit Blick auf die Immobilienmärkte – maßgeblich von der Zinsentwicklung abhängig. Zwar gingen die Kapitalmarkt- und Kreditzinsen nach Angaben des ifo-Schnelldienstes gegen Jahresende 2023 bereits leicht zurück²², allerdings war eine vollständige Erholung noch nicht absehbar.

Positive Impulse für den Immobilienmarkt gingen hingegen von der rückläufigen Inflation und der Stabilität am Arbeitsmarkt aus. Die Inflationsrate sank von 8,7 % im Januar auf 3,7 % im Dezember 2023. Eine niedrigere Inflation erhöhte die Wahrscheinlichkeit geldpolitischer Lockerungen und günstigerer Finanzierungsbedingungen. Gleichzeitig erwies sich der Arbeitsmarkt trotz konjunktureller Schwäche als widerstandsfähig: 2023 zählte zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, und die Zahl der Erwerbstätigen stieg weiter an.²³ Erstmals seit 2019 war die Reallohnentwicklung im Jahr 2023 wieder leicht positiv.²⁴ Steigende Reallöhne und eine stabile Erwerbslage erhöhen die Finanzierbarkeit von Wohnraum, was sich mittel- bis langfristig positiv auf die Immobiliennachfrage – insbesondere im Eigentumssegment – auswirken kann. Gleichzeitig stärken sinkende Inflationsraten das Vertrauen von Investoren und Marktakteuren in eine wirtschaftliche Stabilisierung.

Nach den kräftigen Zinserhöhungen der führenden Notenbanken mehrten sich gegen Jahresende 2023 die Erwartungen an erste Zinssenkungen und eine Entlastung bei den Finanzierungskosten. Das angespannte Finanzierungsumfeld eröffnete zugleich Chancen für alternative Kapitalgeber, um Finanzierungslücken zu schließen. Für Investoren und private Kapitalanleger bietet sich die Möglichkeit, die langfristige Preisentwicklung am Immobilienmarkt und die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit durch das Wahrnehmen von Einstiegsgelegenheiten zu nutzen.

4. Gesamtaussage



Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung sowie der Anleihebedingungen nicht gegeben. Insofern ergaben sich nach dem Bilanzstichtag keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten

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 2023 keine Mitarbeiter beschäftigt und somit keine Vergütungen, variable Vergütungen oder Gewinnbeteiligungen an Mitarbeiter gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen Personen, oder Führungskräfte und Mitarbeiter deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00).

- 1 Pressekonferenz vom 13.01.2023 „Bruttoinlandsprodukt 2022 für Deutschland“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).
2 Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2024 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).
3 Report vom Januar 2024 „Global Economic Prospects“- World Bank (worldbank.org), S. 26.
4 Pressemitteilung Nr. 020 vom 16.01.2024 „Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9 %“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).
5 Artikel vom 13.12.2023 „US-Notenbank lässt Leitzins unverändert“ - Tagesschau (tagesschau.de).
6 Artikel vom 11.01.2024 „America’s final inflation report for 2023 just came in“ - CNN (cnn.com)
7 Pressemitteilung vom 15.12.2022 „Geldpolitische Beschlüsse“ - Europäische Zentralbank (ecb.europa.eu).
8 Pressemitteilung vom 14.12.2023 „Geldpolitische Beschlüsse“- Europäische Zentralbank (ecb.europa.eu).
9 Presseinfo vom 03.01.2024 „Jahresrückblick 2023 – Schwache Konjunktur beeinträchtigt die Entwicklung am Arbeitsmarkt“ - Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de).
10 Pressemitteilung vom 20.12.2023 „Konsumklima: Licht am Ende des Tunnels?“ - Gesellschaft für Konsumforschung (gfk.com).
11 Pressemitteilung Nr. 053 vom 09.02.2024 „Tourismus in Deutschland im Jahr 2023: 8,1 % mehr Übernachtungen als im Vorjahr“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).
12 Artikel vom 19.01.2024 „International Tourism to Reach Pre-Pandemic Levels in 2024“ - UNTWO (unwto.org).
13 Pressemeldung vom 22.12.2022 „Talfahrt im Wohnungsbau beschleunigt sich“ - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de).
14 Pressemeldung vom 06.12.2023 „Baukonjunktur 2023/2023: Zwischen Fachkräftemangel und Kurzarbeit“ - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de)
15 M Schattenberg, J. Möbert, „Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q2/2023“ (DB Research, 5. April 2023) <https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE- PROD/PROD000000000527492/Deutschland- Monitor_Baufinanzierung_Q2_2023.pdf? undefined&reload=c3m2u96tgvvueSPx34rN9IR2PbL0I6q8wn/rJ-SIbe6a9KkhK6Mly/1oLPTCmDnz> aufgerufen am 06.08.2025.
16 BNP Paribas, „Investmentmarkt Deutschland: At a Glance Q3 2023“ (BNP Paribas Research, 30.09.2023) 1.
17 Finanzbusiness, „EZB sieht mögliche Immobilien-Schockwellen“ (Reuters, 12. Februar 2024) <https://finanzbusiness.de/nachrichten/banken/article16621187.ece> aufgerufen am 06.08.2025.
18 BNP Paribas, „Investmentmarkt Deutschland: At a Glance Q4 2023“ (BNP Paribas Research, 31.12.2023) 1.
19 Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2024 | BNP Paribas Real Estate
20 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung - Statistisches Bundesamt (destatis.de)
21 Baufertigstellungen im Hochbau Deutschland - Statistisches Bundesamt / 0,3 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023 - Statistisches Bundesamt / 26,6 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2023 - Statistisches Bundesamt
22 ifo Schnelldienst, Sonderausgabe 76 Jahrgang Dezember 2023, S. 8f.
23 Jahresrückblick 2023 | Bundesagentur für Arbeit
24 Pressemitteilung vom 29.02.2024 „Reallöhne im Jahr 2023 um 0,1 % gegenüber 2022 gestiegen“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Bilanz

Table with 3 columns: Aktiva, 31.12.2023 EUR, 31.12.2022 EUR. Row 1: A. Umlaufvermögen, 37.048.157,09, 108.382.139,06



Aktiva		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.684.073,75	106.025.074,75
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.493.405,74	106.025.074,75
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.190.668,01	0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.364.083,34	2.357.064,31
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	76.317.715,67	
Summe Aktiva	113.365.872,76	108.382.139,06
Passiva		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital	0,00	568.140,77
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	543.140,77	-1.064.165,46
III. Jahresfehlbetrag	76.885.856,44	-1.607.306,23
IV. nicht gedeckter Fehlbetrag	76.317.715,67	
B. Rückstellungen	2.070.711,87	2.272.586,86
C. Verbindlichkeiten	111.295.160,89	105.541.411,43
1. Anleihen	105.534.800,00	105.534.800,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	105.534.800,00	105.534.800,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	448.323,73	1.184,94
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	448.323,73	1.184,94
3. sonstige Verbindlichkeiten	5.312.037,16	5.426,49
davon mit Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.312.037,16	5.426,49
Summe Passiva	113.365.872,76	108.382.139,06

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2023 - 31.12.2023 EUR	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR
1. Rohergebnis	454,01	483,48



	1.1.2023 - 31.12.2023 EUR	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	82.295.196,72	2.073.921,00
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.403.306,62	11.229.292,17
davon aus verbundenen Unternehmen	11.403.306,62	11.229.292,17
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.332.424,16	6.743.283,38
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-338.003,81	805.265,04
6. Ergebnis nach Steuern	-76.885.856,44	1.607.306,23
7. Jahresfehlbetrag	76.885.856,44	-1.607.306,23

Anhang

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die ProReal Deutschland 7 GmbH hat ihren Sitz in Neu-Isenburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Offenbach am Main unter der Nummer 56695 eingetragen.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 25.000,00.

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Gesellschaftsvertrag ist am 18.07.2018 abgeschlossen, zuletzt geändert durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 21.02.2024, mit welchem die Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 1 Ziffer 2 (Sitz) und mit ihr die Sitzverlegung von Hamburg (bisher Amtsgericht Hamburg HRB 153000) nach Neu-Isenburg beschlossen wurde.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvorhaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen des Vermögensanlagegesetzes sowie des GmbHG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen der §§ 267, 267a HGB eine Kleinkapitalgesellschaft. Größenabhängige Erleichterungen wurden, soweit zulässig, in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken sowie zweifelhaften Forderungen werden im notwendigen Umfang durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.



Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Erfüllungsbeträgen angesetzt.

IV. Erläuterungen zu Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Rückstellungen

Die in der Bilanz unter dem Posten "Sonstige Rückstellungen" ausgewiesenen Beträge setzen sich aus Rückstellungen für die erwarteten Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen zusammen.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten bestanden mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Eine Sicherung durch Pfand- oder ähnliche Rechte bestand nicht.

Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 448.323,73 (Vorjahr: Euro 1.184,94).

Gewinn- und Verlustrechnung

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von Euro 80.188.998,85 enthalten.

V. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Die Gesellschaft beschäftigte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer.

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

- Peter Michael Steurer, Wien, Österreich (bis 22.02.2023)
- Oliver Stefan Winfried Quentin (22.02.2023 bis 26.03.2024)
- Malte Thies, Halstenbek (bis 21.02.2024)
- Jens Uwe Richter, Schwanewede (21.02.2024 bis 08.04.2024)
- Joachim Winter, Königstein im Taunus (seit 26.03.2024)

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

sonstige Berichtsbestandteile

BILANZEID

Ich versichere 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.



Neu-Isenburg, den 29.10.2025

Joachim Winter
Geschäftsführer

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 30.10.2025 festgestellt.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ProReal Deutschland 7 GmbH, Neu-Isenburg:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss ProReal Deutschland 7 GmbH, Neu-Isenburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus habe ich den Lagebericht der ProReal Deutschland 7 GmbH, Neu-Isenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Bergisch Gladbach, 29. Oktober 2025



WRG Finvestra Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jens Grimm
Wirtschaftsprüfer