

# **ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

## **Jahresabschluss**

Bilanz zum 31. Dezember 2023  
Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023  
Anhang zum 31. Dezember 2023

## **Sonstige Anlagen**

Lagebericht der ProReal Deutschland 8 GmbH  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

**BILANZ zum 31. Dezember 2023**  
ProReal Deutschland 8 GmbH, 20359 Hamburg

**AKTIVA**

**PASSIVA**

|                                                                                       | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro      | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>A. Umlaufvermögen</b>                                                              |                       |                      |                       |                      |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                      |                       |                      |                       |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                         | 357,00                | 178,50               | 25.000,00             | 25.000,00            |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                           | 6.406.157,78          | 32.515.700,00        | 24.843,05             | 469.921,47-          |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 5.749.465,00 (Euro 0,00)  |                       |                      | 19.365.299,18         | 494.764,52-          |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände                                                      | 50.646,00             | 0,00                 | 19.315.456,13         | 0,00                 |
|                                                                                       | 6.457.160,78          | 32.515.878,50        |                       | 49.843,05            |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks      | 202.747,64            | 722.108,12           | 0,00                  |                      |
| Summe Umlaufvermögen                                                                  | 6.659.908,42          | 33.237.986,62        | 244.639,33            | 295.206,33           |
|                                                                                       |                       |                      | 445.617,27            | 530.595,29           |
| <b>B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>                               | 19.315.456,13         | 0,00                 | 690.256,60            | 825.801,62           |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                |                       |                      |                       |                      |
| I. Gezeichnetes Kapital                                                               |                       |                      | 25.000,00             | 25.000,00            |
| II. Gewinnvortrag                                                                     |                       |                      | 24.843,05             |                      |
| III. Jahresfehlbetrag                                                                 |                       |                      | 19.365.299,18         |                      |
| nicht gedeckter Fehlbetrag                                                            |                       |                      | 19.315.456,13         |                      |
| Summe Eigenkapital                                                                    |                       |                      | 0,00                  | 49.843,05            |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                                              |                       |                      |                       |                      |
| 1. Steuerrückstellungen                                                               |                       |                      | 244.639,33            | 295.206,33           |
| 2. sonstige Rückstellungen                                                            |                       |                      | 445.617,27            | 530.595,29           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                                           |                       |                      |                       |                      |
| 1. Anleihen                                                                           |                       |                      | 25.234.000,00         | 32.359.000,00        |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 0,00 (Euro 32.359.000,00)       |                       |                      |                       |                      |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 25.234.000,00 (Euro 0,00) |                       |                      |                       |                      |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                   |                       |                      | 611,45                | 3.313,45             |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 611,45 (Euro 3.313,45)          |                       |                      |                       |                      |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                |                       |                      | 50.496,50             | 28,50                |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 50.496,50 (Euro 28,50)          |                       |                      |                       |                      |
|                                                                                       |                       |                      | 25.285.107,95         | 32.362.341,95        |
|                                                                                       | <b>25.975.364,55</b>  | <b>33.237.986,62</b> | <b>25.975.364,55</b>  | <b>33.237.986,62</b> |

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2023 bis 31.12.2023  
ProReal Deutschland 8 GmbH, 20359 Hamburg

|                                                                                 | Geschäftsjahr<br>Euro | Vorjahr<br>Euro    |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1. Rohergebnis                                                                  | 418.686,60            | 261,71             |
| 2. sonstige betriebliche Aufwendungen                                           | 20.890.633,27         | 525.188,88         |
| 3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                         | 3.087.651,83          | 3.224.269,71       |
| - davon aus verbundenen Unternehmen<br>Euro 3.087.651,83<br>(Euro 2.928.379,30) |                       |                    |
| 4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                             | 2.031.650,34          | 1.959.938,69       |
| 5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                         | 50.646,00-            | 244.639,33         |
| <b>6. Ergebnis nach Steuern</b>                                                 | <b>19.365.299,18-</b> | <b>494.764,52</b>  |
| <b>7. Jahresfehlbetrag</b>                                                      | <b>19.365.299,18</b>  | <b>494.764,52-</b> |

**Anhang** zum 31. Dezember 2023  
ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

**Anhang**

zum

31. Dezember 2023

**ProReal Deutschland 8 GmbH**  
Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg

## **I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Die ProReal Deutschland 8 GmbH hat ihren Sitz in Hamburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 157602 eingetragen.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 25.000,00.

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Gesellschaftsvertrag ist am 17.04.2019 abgeschlossen.

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 ausstehende Rechnungen für Administrationskosten, die erwarteten Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen zusammen.

##### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr bestanden am Bilanzstichtag in Höhe von Euro 51.107,95 (Vorjahr: 32.362.341,95). Eine Sicherung durch Pfand- oder ähnliche Rechte bestand nicht.

Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 50.496,50 (Vj. Euro 28,50).

##### Gewinn- und Verlustrechnung

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von Euro 18.735.813,00 (Vj. Euro -,--) 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 (29.07.2020 bis 22.02.2023)
- Oliver Stefan Winfried Quentin (22.02.2023 bis 21.02.2024)
- Malte Thies, Halstenbek (17.06.2019 bis 21.02.2024)
- Jens Uwe Richter, Schwanewede (seit 21.02.2024)

Hamburg, den 1. September 2026

  
Jens Uwe Richter  
Geschäftsführer

**Lagebericht  
der  
ProReal Deutschland 8 GmbH  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

**I. Geschäftsmodell**

Die ProReal Deutschland 8 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, 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 27.08.2020 hat die Gesellschaft der SC Finance Two GmbH, Neu-Isenburg (vormals SORAVIA Capital Two GmbH, Hamburg, in Folgenden „SCF2“) ein festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,0 % p.a. verzinst. Die feste Laufzeit ist bis zum 30.06.2023 vereinbart, wobei eine Verlängerungsoption von bis zu maximal achtzehn Monaten möglich ist. Die Rückzahlung erfolgt in mehreren Teilbeträgen.

Mit Darlehensvertrag vom 30.06.2023 hat die Gesellschaft der SCF2 ein weiteres festverzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt, welches laufend mit einem Zinssatz in Höhe von 10,5% p.a. verzinst wird. Die Grundlaufzeit läuft hier bis zum 31.12.2025, wobei eine Verlängerungsoption von bis zu zwölf Monaten möglich ist, welche auch in Anspruch genommen wurde. Demnach ist die Fälligkeit des vorgenannten Darlehens nun der 31.12.2026.

Im Jahr 2023 erfolgte die vollständige Rückzahlung der Namensschuldverschreibung „ProReal Deutschland 8“. 951 Anleger haben sich für eine direkte Re-Investition in das Folgeprodukt „ProReal Deutschland 8 – Exklusives Folgeprodukt“ entschieden. Die Re-Investition wurde im Jahr 2023 beendet, das gezeichnete Kapital beträgt per 31.12.2023 TEUR 25.234. Die Rückzahlungen und anschließenden Reinvestitionen führten zu einer teilweisen Umschichtung der bestehenden Anlegerinvestitionen und trugen zur Fortführung der Finanzierung der Gesellschaft über Namensschuldverschreibungen bei.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 31. Dezember 2025. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu zwölf Monaten, welche in Anspruch genommen wurde. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet nun am 31. Dezember 2026. Ab dem 01.07.2023 erhalten die Anleger bis zum Ende der Laufzeit eine jährliche Verzinsung in einer Höhe von

6,5 % des eingezahlten und noch nicht zurückgezahlten Nennbetrags. Die Zinsen werden quartalsweise nachträglich berechnet, wobei der Zinsanspruch der Anleger zum Ende eines jeden Quartals entsteht.

Sollte die Emittentin die Zinsen der Anleger nicht fristgerecht am 10. Bankarbeitstag des Folgequartals zahlen, ist der jeweilige Zinsbetrag bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung in Höhe von drei Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz zusätzlich zu verzinsen.

## **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.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft erfolgt im abgelaufenen Geschäftsjahr bis zum 22.02.2023 durch Herrn Peter Michael Steurer und Herrn Malte Thies. Vom 22.02.2023 bis zum 21.02.2024 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch Herrn Malte Thies und Herrn Oliver Quentin. Seit dem 21.02.2024 ist Herr Jens Uwe Richter der alleinige Geschäftsführer der Emittentin.

## **2. Angaben zum Liquiditätsmanagement**

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Geschäftsjahr 2023 von einer anhaltend hohen Inflation, einer restriktiven Geldpolitik, gestiegenen Finanzierungskosten sowie einer insgesamt schwachen konjunkturellen Entwicklung geprägt. Nach einer bereits durch die Energiekrise und hohe Preissteigerungen belasteten wirtschaftlichen Entwicklung im Vorjahr verschärften sich die konjunkturellen Belastungen im Jahresverlauf 2023.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging nach aktuellen revidierten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2023 um 0,3 % zurück, nachdem es im Jahr 2022 noch um 1,8 % gewachsen war.<sup>1</sup> 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.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber dem

---

<sup>1</sup> Pressemitteilung vom 15.01.2024 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

Vorjahr. Damit war die Inflationsrate zwar niedriger als im Jahr 2022 mit 6,9 %, blieb jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Insbesondere die weiterhin hohen Preise für Nahrungsmittel und andere Güter belasteten die Kaufkraft der privaten Haushalte.

Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass die Inflationsrate 2023 zwar unter dem historischen Höchststand von 2022 läge, jedoch immer noch auf einem allgemein hohen Stand sei.<sup>2</sup>

Im Jahr 2023 wurde der Leitzins durch die US-Notenbank auf 5,5 % erhöht, was den höchsten Wert seit 2001 darstellt.<sup>3</sup> Zur Bekämpfung der hohen Inflation setzte die Europäische Zentralbank ihre geldpolitische Straffung fort. 2023 hob auch die EZB den Leitzins in mehreren Schritten bis zum Jahresende auf 4,5 % an.<sup>4</sup> Die damit verbundenen höheren Finanzierungskosten belasteten insbesondere investitionsintensive Bereiche und den Immobilien- und Wohnungsbau. Die EZB hob den Leitzins im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um circa 2% auf 4,5% an.<sup>5</sup>

Mit Hinblick auf die schwache konjunkturelle Entwicklung erwies sich der deutsche Arbeitsmarkt im Jahr 2023 als robust. Arbeitslosigkeit und Unterberbeschäftigung seien im Jahr 2023 im Jahresdurchschnitt dennoch deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 191.000 auf durchschnittlich 2,609 Mio. Personen.<sup>6</sup>

Passend zur grundsätzlich schwachen Konjunktur mit ersten Hoffnungsschimmern stieg auch der GfK-Konsumklimaindex zum Jahresende leicht an. Grund für die gegen Jahresende positive Entwicklung des Konsumklimas waren Verbesserungen der Einkommenserwartungen und der Anschaffungsneigung. Zeitgleich stieg die Sparneigung und betrug zum Jahresende 7,3 Punkte. Nachdem die Anschaffungsneigung etwa anderthalb Jahre stagnierte, gewann sie 2,6 Punkte in 2023 hinzu. Auch die Konjunkturerwartung erholte sich.<sup>7</sup>

Die konjunkturelle Schwäche traf Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Der Tourismussektor etwa konnte 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 nun nur noch 1,7 % unter dem Niveau von 2019 und hat sich somit vom Corona-Einbruch nahezu erholt. Die Übernachtungen inländischer Gäste stiegen dabei um 6,2 % und liegen damit sogar leicht über dem Wert von 2019 (+0,1 %).<sup>8</sup> Global wurden nach Angaben der Vereinten Nationen 1,3 Milliarden Übernachtungen geschätzt, was 88 % des Vor-Corona-Niveaus entspricht.<sup>9</sup>

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 auch 2023 nicht als Konjunkturstütze auftreten.

Besonders im Wohnungsbau sei der Mix aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten spürbar gewesen. So prognostizierte der ZDB etwa 271.000 fertiggestellten Wohneinheiten

---

2 Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024 „Inflationsrate im Jahr 2023 bei 5,9%“ (destatis.de)

3 Artikel vom 13.12.2023 „US-Notenbank lässt Leitzins unverändert“ - Tagesschau (tagesschau.de).

4 Pressemitteilung vom 15.12.2022 „Geldpolitische Beschlüsse“ - Europäische Zentralbank (ecb.europa.eu).

5 Entwicklung des Zinssatzes der EZB für das Hauptrefinanzierungsgeschäft bis 2025 (statista.de)

6 „Der Arbeitsmarkt in Deutschland 2023“ (statistik.arbeitsagentur.de)

7 Pressemitteilung vom 20. Dezember 2023 „Konsumklima: Licht am Ende des Tunnels?“ – NIM (nim.org)

8 Pressemitteilung Nr. 053 vom 09. Februar 2024 „Tourismus in Deutschland im Jahr 2023: 1,8% mehr Übernachtungen als im Vorjahr“ (destatis.de)

9 Artikel vom 19.01.2024 „International Tourism to Reach Pre-Pandemic Levels in 2024“ - UNTWO (untwo.org).

für 2023. Problematisch für das Baugewerbe sei vor allem der Nachfrageeinbruch im Wohnungsbau sowie der daraus resultierende Rückgang an benötigtem Personal.<sup>10</sup>

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen blieb mit 294.400 Wohnungen letztendlich noch nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Die stark rückläufigen Baugenehmigungen verdeutlichen jedoch die bereits im Jahr 2023 einsetzende Abschwächung der zukünftigen Bautätigkeit.<sup>11</sup>

Ausgewählte gesamtwirtschaftliche Kennzahlen im Überblick:

| Kennzahl                          | 2022            | 2023            |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| BIP, preisbereinigt               | +1,8%           | -0,3%           |
| Verbraucherpreis/Inflationsrate   | +6,9%           | +5,9%           |
| Arbeitslose im Jahresdurchschnitt | circa 2,42 Mio. | circa 2,61 Mio. |
| Arbeitslosenquote                 | 5,3%            | 5,7%            |
| Konsumklima, Dezember             | -40,1           | -27,6           |
| Baugenehmigungen                  | 354.162         | 259.639         |
| Fertiggestellte Wohnungen         | 295.275         | 294.400         |

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren damit im Geschäftsjahr 2023 insgesamt als herausfordernd einzustufen. Während der Arbeitsmarkt noch vergleichsweise stabil blieb, belasteten insbesondere die schwache Konjunktur, das weiterhin hohe Preisniveau, die gestiegenen Finanzierungskosten sowie die zurückhaltende Konsum- und Investitionsbereitschaft die wirtschaftliche Entwicklung.

## 2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals konnte im Dezember 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 SCF2.

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 25.142 (Vj. TEUR 32.516) an die SCF2 ausgereicht. Das Darlehen an die SCF2 wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Das von der Gesellschaft an die SCF2 vergebene Darlehen wurden von dieser in eine Vielzahl von Projektgesellschaften investiert. Die rechtliche Position der SCF2 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

<sup>10</sup> Pressemeldung vom 06. Dezember 2023 „Baukonjunktur 2023/2023: Zwischen Fachkräftemangel und Kurzarbeit“ - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de).

<sup>11</sup> Pressemitteilung Nr. 203 vom 23. Mai 2024 „0,3% weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2023“ (destatis.de)

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 SCF2 auf die darlehensnehmenden Projektgesellschaften ist der SCF2 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 SCF2 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 SCF2 an die Projektgesellschaften ausgereichten Darlehen von bis zu 70% bestehen. Unter Berücksichtigung der übrigen Gläubiger der SCF2 zum Bilanzstichtag geht die Gesellschaft daher von Rückflüssen von ca. TEUR 6.406 auf das an die SCF2 ausgereichte Darlehen zzgl. nicht gezahlter Zinsen aus.

Die Bewertung des an die SCF2 ausgereichten Darlehens erfolgte daher zum Bilanzstichtag zum o.g. erwarteten Rückflusssbetrag, was zu außerplanmäßigen Aufwendungen aus notwendigen Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 18.736 (Vj. TEUR 0) führt, die innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind.

Die Forderung und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche gegenüber Finanzbehörden auf Steuerrückzahlungen in Höhe von TEUR 51 (Vj. TEUR 0).

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 203 (Vj. TEUR 722).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 245 (Vj. TEUR 295). Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 446 (Vj. TEUR 531). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverpflichtungen gegenüber den Anlegern in Bezug auf das vierte Quartal 2023.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 25.234 (Vj. TEUR 32.359) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen.

Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich aufgrund des für das Geschäftsjahr ausgewiesenen Jahresfehlbetrags von TEUR -19.365 auf TEUR -19.315. Es setzt sich aus dem gezeichneten Kapital (Stammkapital) von TEUR 25, dem Gewinnvortrag von TEUR 25 und dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres von TEUR 19.365 zusammen. Die Eigenkapitalquote (Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) reduzierte sich insbesondere aufgrund des Jahresfehlbetrages von 14,99% auf -74,36 %.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich infolge der im Geschäftsjahr notwendigen Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der SCF2 (TEUR 18.736) auf insgesamt TEUR 20.891 (Vj. TEUR 525). 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 3.088 (Vj. TEUR 3.224) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des an die SCF2 ausgereichten Darlehen darstellen. Die Erhöhung des Zinsertrages entfallend auf die SCF2 resultiert im Wesentlichen aus Zinseszinsseffekten infolge von nicht gezahlten Zinsen auf das Darlehen der SCF 2.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 2.032 (Vj. TEUR 1.960) und enthalten die Zinsen an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR -19.365 (Vj. TEUR 495) 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. 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 SCF2 und aller Projektgesellschaften zu Zahlungsverzögerungen bei der jährlichen 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 definierbar und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

#### **2. Risikobericht**

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken. Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

### **Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung**

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

### **Bonitäts- und Liquiditätsrisiken**

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen. 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.

### **Vertragserfüllungs- 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 SCF2 bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die SCF2 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 SCF2 investiert ist.

## **3. Chancenbericht**

Der Wohnimmobilienmarkt ist durch eine nach wie vor fundamental 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. Auch in 2024 sei ein stärkerer Anstieg der Mieten zu beobachten gewesen.<sup>12</sup> 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

---

<sup>12</sup> Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2024 | BNP Paribas Real Estate

wachsen.<sup>13</sup>

Gleichzeitig ist die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt durch einen deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen und -fertigstellungen geprägt.<sup>14</sup> Neubauvorhaben gingen sowohl im Wohnbereich als auch bei Bürogebäuden spürbar zurück. Im Jahr 2024 sind demnach 14,4% weniger Wohnungen fertiggestellt worden. 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. Hinsichtlich der Baugenehmigungen haben sich die Zahlen nach dem starken Einbruch in 2024 im Jahr 2025 wieder etwas erholt.

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 2024 bereits leicht zurück<sup>15</sup>, allerdings war eine vollständige Erholung noch nicht absehbar. Die Weltkonjunktur dürfe auch in 2025 sowie 2026 auf einem moderaten Expansionskurs bleiben.

Positive Impulse für den Immobilienmarkt gingen hingegen von der rückläufigen Inflation aus. In 2024 und 2025 sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung stetig weiter angestiegen. Die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitenden sei in 2024 auf einem historischen Tiefstand gewesen.<sup>16</sup> Die Reallohnentwicklung im Jahr 2024 ist die stärkste seit 2008. Demnach sind die Reallöhne in 2024 um 3,1% gestiegen.<sup>17</sup> 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 2024 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 Einstiegsebenen 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

---

<sup>13</sup> Zukünftige Bevölkerungsentwicklung - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>14</sup> Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025 „14,4% weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024“ (destatis.de)

<sup>15</sup> ifo Schnelldienst, Sonderausgabe Jahrgang Dezember 2024, S. 5ff

<sup>16</sup> Jahresrückblick 2024 (arbeitsagentur.de)

<sup>17</sup> Pressemitteilung Nr. 072 vom 26. Februar 2025 „Reallöhne im Jahr 2024 um 3,1% gestiegen (destatis.de)

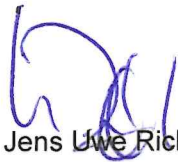
Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

### **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).

Hamburg, den 1. September 2026



Jens Uwe Richter  
Geschäftsführer