

ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2024
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Anhang zum 31. Dezember 2024

Sonstige Anlagen

Lagebericht der ProReal Deutschland 8 GmbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Umlaufvermögen			A. Eigenkapital		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	357,00	II. Verlustvortrag	19.340,456,13	24.843,05
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.406,157,95	6.406,157,78	III. Jahresfehlbetrag	1.073,192,06	19.385,299,18
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 5.700.567,21 (Euro 5.749.465,00)			nicht gedeckter Fehlbetrag	20.388.648,19	19.315,456,13
3. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	50.646,00	Summe Eigenkapital	0,00	0,00
	6.406,157,95	6.457,160,78			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1,925,72	202.747,64	B. Rückstellungen		
Summe Umlaufvermögen	6.408.083,67	6.659.908,42	1. Steuerrückstellungen	112.446,72	244.639,33
			2. sonstige Rückstellungen	1.338.856,08	445.617,27
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	20.388.648,19	19.315.456,13		1.451.302,80	690.256,60
			C. Verbindlichkeiten		
			1. Anleihen	25.234.000,00	25.234.000,00
			- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 25.234.000,00 (Euro 25.234.000,00)		
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.086,86	611,45
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 12.086,86 (Euro 611,45)		
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.342,20	50.496,50
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 99.342,20 (Euro 50.496,50)		
				25.345.429,06	25.285.107,95
	26.796.731,86	25.975.364,55		26.796.731,86	25.975.364,55

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
ProReal Deutschland 8 GmbH, 20359 Hamburg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis	133,22	418.686,60
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.127.127,82	20.890.507,83
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.735.962,22	3.087.526,39
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 2.735.962,22 (Euro 3.087.526,39)		
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.682.159,68	2.031.650,34
- davon an verbundene Unternehmen Euro 1.101,06 (Euro 0,00)		
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	50.646,00-
6. Ergebnis nach Steuern	1.073.192,06-	19.365.299,18-
7. Jahresfehlbetrag	1.073.192,06	19.365.299,18

Anhang zum 31. Dezember 2024
ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

Anhang

zum

31. Dezember 2024

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 mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr bestanden am Bilanzstichtag in Höhe von Euro 111.429,06 (Vorjahr: Euro 51.107,95). Eine Sicherung durch Pfand- oder ähnliche Rechte bestand nicht.

Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 99.342,20 (Vj. Euro 50.496,50).

Gewinn- und Verlustrechnung

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von Euro 1.859.739,00 (Vj. Euro 18.735.813,00) 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 2024 bis 31. Dezember 2024**

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, Neulsenburg (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

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, Hamburg, die Moin Invest GmbH, Halstenbek sowie die ZH24 Beteiligungsgesellschaft GmbH, Wien, Österreich.

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 angebundenen 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

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der deutschen Volkswirtschaft im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,9 % angestiegen war, konnte dieser Trend im Jahr 2023 und 2024 nicht fortgesetzt werden.¹ So lag das BIP nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2024 preisbereinigt um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Verglichen mit dem Vor-Corona-Niveau von 2019 lag das BIP dennoch um 0,7 % höher. Die Folgen des krisengeprägten Jahre 2022 und 2023 bestimmten auch 2024: 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 2024 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

¹ Pressekonferenz vom 15.01.2025 „Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

² Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

globale BIP 2024 um 2,8 %.³ Obwohl sich zuletzt erste Hoffnungsschimmer zeigten, wird das derzeitige Geschehen immer noch vom fortwährenden Ukraine-Krieg, des Nahostkonfliktes, des Iran-Krieges sowie nach wie vor ungünstigen Finanzierungsbedingungen geprägt.

2024 erhöhten sich die Verbraucherpreise um durchschnittlich 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Inflationsrate lag im Dezember 2024 um 2,6% höher als im Vorjahr, womit sich die Preissteigerung am Jahresende wieder verstärkt hat. Das Statistische Bundesamt teilte mit, dass die Inflationsrate im Jahr 2024 deutlich geringer gewesen sein soll als in den vergangenen drei Jahren.⁴

Im Jahr 2024 behielt die US-Notenbank den Leitzins bis September 2024 auf dem Höchststand von 5,5 %, was den höchsten Wert seit 2001 darstellt.⁵ Mit sinkendem Preisdruck begann die US-Notenbank im September 2024 mit einem großen Schritt von 0,50 Prozentpunkten die geldpolitische Lockerung. Insgesamt folgten bis Ende 2025 sechs Zinssenkungen (drei im Jahr 2024, drei in 2025) um insgesamt 1,75 Prozentpunkte auf das Niveau von 3,50 % bis 3,75%, welches aktuell immer noch Bestand hat. Auch die EZB hob im Jahr 2023 den Leitzins in mehreren Schritten bis zum Jahresende auf 4,5 % an, welcher bis Juni 2024 bestand hatte. Wegen sinkender Inflationsraten leitete die EZB im Juni 2024 die Zinswende ein. In insgesamt acht Lockerungsschritten senkte sie den Hauptrefinanzierungssatz kontinuierlich um mehr als zwei Prozentpunkte auf den Tiefstand von 2,15 % im Juni 2025. Infolge des Nahost-Konflikts (Iran-Krieg) flammten die Energiepreise und die Inflation im Frühjahr 2026 wieder auf. Um gegenzusteuern, vollzog die EZB im Juni 2026 eine Wende und hob die Leitzinsen erstmals seit drei Jahren wieder an (+0,25 Prozentpunkte). Auf ihrer letzten Sitzung im Juli 2026 beließ sie die Sätze auf diesem angehobenen Niveau von 2,4 %.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit (PM vom 3. Januar 2025) stieg die Arbeitslosigkeit infolge der anhaltend schwachen Wirtschaftslage im Jahresdurchschnitt 2024 um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf 6 %. So lag die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2024 bei 2,787 Millionen. Auch die Zahl der Unterbeschäftigten, also die Anzahl der Personen, die sich beispielsweise in Kurzarbeit befinden, stieg 2024 um 130.000 auf einen Jahresdurchschnitt von 3,578 Millionen. Dennoch bewertete die Bundesagentur die Lage am Arbeitsmarkt insgesamt positiv, denn dieser behaupte sich weiterhin.⁶

Passend zur grundsätzlich schwachen Konjunktur mit ersten Hoffnungsschimmern stieg auch der GfK-Konsumklimaindex zum Jahresende 2024 leicht an. Grund für die gegen Jahresende positive Entwicklung des Konsumklimas waren Verbesserungen der Einkommenserwartungen und der Anschaffungsneigung. Zeitgleich sank die Sparneigung und betrug zum Jahresende 5,9 Punkte. Nachdem letztere etwa anderthalb Jahre stagnierte, gewann die Anschaffungsneigung 0,6 Punkte im Dezember 2024 hinzu. Auch die Konjunkturerwartung erholte sich um 0,3 Punkte.⁷

Die konjunkturelle Schwäche traf Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Der Tourismussektor etwa konnte 2024 nochmals Aufholeffekte verzeichnen. So stieg die Zahl der

3 [Global Economic Prospects -- June 2025](#), S. 26

4 Pressemitteilung Nr. 020 vom 16.01.2025 „Inflationsrate im Jahr 2024 deutlich geringer“ – Statistisches Bundesamt ([destatis.de](#))

5 Artikel vom 13.12.2023 „US-Notenbank lässt Leitzins unverändert“ – Tagesschau ([tagesschau.de](#)).

6 Presseinfo Nr. 2 vom 03.01.2025 „Jahresrückblick 2024 – Wirtschaftliche Stagnation hinterlässt deutliche Spuren am Arbeitsmarkt“ – Bundesagentur für Arbeit ([arbeitsagentur.de](#)).

7 Leichte Erholung zum Jahresende, verhaltene Aussichten für 2025 – NIM ([nim.org](#))

Gästeübernachtungen in Deutschland im Jahr 2024 um 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit lag sie nun 0,1 % über dem Niveau von 2019 und hat sich somit vom Corona-Einbruch erholt. Die Übernachtungen inländischer Gäste stiegen dabei um 1,1 % und liegen damit sogar leicht über dem Wert von 2019 (+1,3 %).⁸ 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.⁹

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 2024 nicht als Konjunkturstütze auftreten. 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. Problematisch für das Baugewerbe sei vor allem der Nachfrageeinbruch im Wohnungsbau sowie der daraus resultierende Rückgang an benötigtem Personal.¹⁰ Tatsächlich sank die Zahl der genehmigten Wohnungen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 43.700 auf 215.900 Wohnungen, was der niedrigste Stand seit 2010 sei. Ein besonders starker Rückgang sei bei Ein- und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen.¹¹ Die schwache Baukonjunktur zeige sich auch in der Umsatzentwicklung. Mit 163 Milliarden Euro Umsatz im Jahr 2024 sei im Bauhauptgewerbe nur ein nominaler Zuwachs von 0,5% zu verzeichnen.¹²

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 27.001 (Vj. TEUR 25.142) 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 durchsetzbar ist, als die jeweilige Projektgesellschaft über keine liquiden Mittel für die Vornahme der Rückzahlung verfügt. Mangels entsprechend in den Darlehensverträgen vorgesehener Rechte

⁸ Pressemitteilung Nr. 053 vom 11.02.2025 „Tourismus in Deutschland im Jahr 2024: Mehr Übernachtungen als je zuvor“ (dstatist.de)

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

¹⁰ Pressemitteilung vom 06.12.2023 „Baukonjunktur 2023/2023: Zwischen Fachkräftemangel und Kurzarbeit“ - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de).

¹¹ Pressemitteilung Nr. 061 vom 18.02.2025 „16,8% weniger Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2024“ (destatis.de)

¹² Pressemitteilung vom 25.02.2025 „Konjunkturentwicklung Bauhauptgewerbe 2024“ (zdb.de)

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 aus.

Die Bewertung des an die SCF2 ausgereichten Darlehens erfolgte daher zum Bilanzstichtag zum o.g. erwarteten Rückflussbetrag, was aufgrund der bilanziell abzugrenzenden Zinsen zu weiteren außerplanmäßigen Aufwendungen aus notwendigen Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.859 (Vj. TEUR 18.736) führt, die innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind. Zum 31.12.2024 wurde demnach ein Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 20.595 auf das an die SCF2 ausgegebene Darlehen einzelwertberichtigt.

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

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 2 (Vj. TEUR 203).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 112 (Vj. TEUR 245). Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 1.339 (Vj. TEUR 446). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverpflichtungen gegenüber den Anlegern in Bezug auf das vierte Quartal 2023 sowie laufende Zinsverpflichtungen aus 2024.

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

Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft reduzierte sich aufgrund des für das Geschäftsjahr ausgewiesenen Jahresfehlbetrags von TEUR -1.073 auf TEUR -20.389. Es setzt sich aus dem gezeichneten Kapital (Stammkapital) von TEUR 25, dem Verlustvortrag von TEUR 19.340 und dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres von TEUR 1.073 zusammen. Die Eigenkapitalquote (Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) reduzierte sich insbesondere aufgrund des Jahresfehlbetrages von -74,36 % auf -76,09%.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 jederzeit gegeben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken infolge der im Geschäftsjahr, im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren, notwendigen Wertberichtigung auf die Darlehensforderung gegenüber der SCF2 (TEUR 1.860) auf insgesamt TEUR 2.168 (Vj. TEUR 20.891). 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 2.736 (Vj. TEUR 3.088) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des an die SCF2 ausgereichten Darlehen darstellen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 1.641 (Vj. TEUR 2.032) und enthalten vor allem die Zinsen an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.073 (Vj. TEUR 19.365) 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 2025 geht die Geschäftsführung von einem gegenüber 2024 vergleichbaren 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 weiterhin 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 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 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.

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 im Jahr 2024 sei ein stärkerer Anstieg der Mieten zu beobachten.¹³ 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.¹⁴

Gleichzeitig ist die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt durch einen deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen und -fertigstellungen geprägt.¹⁵ 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.

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 zurück¹⁶, allerdings war eine vollständige Erholung noch nicht absehbar. Die Weltkonjunktur dürfe auch im Jahr 2025 sowie 2026 auf einem moderaten Expansionskurs bleiben.

Positive Impulse für den Immobilienmarkt gingen hingegen von der rückläufigen Inflation aus. Im Jahr 2024 sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung angestiegen. Die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitenden sei in 2024 auf einem historischen Tiefstand gewesen.¹⁷ Die Reallohnentwicklung im Jahr 2024 ist die stärkste seit 2008. Demnach sind die Reallöhne in 2024 um 3,1% gestiegen.¹⁸ 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 Einstiegsgelegenheiten zu nutzen.

13 Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2024 | BNP Paribas Real Estate

14 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

15 Pressemitteilung Nr. 183 vom 23.05.2025 „14,4% weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024“ (destatis.de)

16 ifo Schnelldienst, Sonderausgabe Jahrgang Dezember 2024, S. 5ff

17 Jahresrückblick 2024 (arbeitsagentur.de)

18 Pressemitteilung Nr. 072 vom 26.02.2025 „Reallöhne im Jahr 2024 um 3,1% gestiegen (destatis.de)

4. Gesamtaussage

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

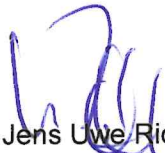
Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 keine Mitarbeiter beschäftigt und somit keine Vergütungen, variable Vergütungen oder Gewinnbeteiligungen an Mitarbeiter gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 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