

ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 sowie

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2025
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
Anhang zum 31. Dezember 2025

Sonstige Anlagen

Lagebericht der ProReal Deutschland 8 GmbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
ProReal Deutschland 8 GmbH, 20359 Hamburg

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis	0,00	133,22
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.053.321,36	2.127.127,82
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.985.659,96	2.735.962,22
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 2.985.659,96 (Euro 2.735.962,22)		
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.737.131,94	1.682.159,68
- davon an verbundene Unternehmen Euro 11.843,16 (Euro 1.101,06)		
5. Ergebnis nach Steuern	1.804.793,34-	1.073.192,06-
6. Jahresfehlbetrag	1.804.793,34	1.073.192,06

Anhang zum 31. Dezember 2025
ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

Anhang

zum

31. Dezember 2025

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.

BILANZ zum 31. Dezember 2025
ProReal Deutschland 8 GmbH, 20359 Hamburg

AKTIVA

PASSIVA

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.406.158,26	6.406.157,95	25.000,00	25.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 5.700.567,21)			20.413.648,19	19.340.456,13
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.950,00</u>	<u>0,00</u>	1.804.793,34	1.073.192,06
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.414.108,26	6.406.157,95	22.193.441,53	20.388.648,19
	338,83	1.925,72		
Summe Umlaufvermögen	6.414.447,09	6.408.083,67	0,00	0,00
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	22.193.441,53	20.388.648,19		
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital			25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag			20.413.648,19	19.340.456,13
III. Jahresfehlbetrag			1.804.793,34	1.073.192,06
nicht gedeckter Fehlbetrag			22.193.441,53	20.388.648,19
Summe Eigenkapital			0,00	0,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen			0,00	112.446,72
2. sonstige Rückstellungen			<u>3.047.985,35</u>	<u>1.338.856,08</u>
			3.047.985,35	1.451.302,80
C. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen			25.234.000,00	25.234.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
- Euro 25.234.000,00 (Euro 0,00)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro 25.234.000,00)				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			2.290,75	12.086,86
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
- Euro 2.290,75 (Euro 12.086,86)				
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			323.612,52	99.342,20
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
- Euro 323.612,52 (Euro 99.342,20)				
			25.559.903,27	25.345.429,06
	<u>28.607.888,62</u>	<u>26.796.731,86</u>	<u>28.607.888,62</u>	<u>26.796.731,86</u>

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 25.559.903,27 (Vorjahr: Euro 111.429,06). Eine Sicherung durch Pfand- oder ähnliche Rechte bestand nicht.

Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von Euro 323.612,52 (Vj. Euro 99.342,20).

Gewinn- und Verlustrechnung

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen aus Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von Euro 2.766.928,00 (Vj. Euro 1.859.739,00) 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:

- Jens Uwe Richter, Schwanewede

Hamburg, den 1. September 2026


Jens Uwe Richter
Geschäftsführer

**Lagebericht
der
ProReal Deutschland 8 GmbH
für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025**

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 Fol-geprodukt „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 teil-weisen 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 Beteiligungs zwei 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, 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 im Jahr 2025 nur teilweise fortgesetzt werden.¹ So lag das BIP nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) 2025 preisbereinigt um 0,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft sei demnach nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht gewachsen. Dieses Wachstum kann unter anderem auf den Anstieg der privaten sowie staatlichen Konsumausgaben zurückgeführt werden, wobei vor allem für Gesundheit durch die privaten Haushalte mehr Geld ausgegeben wurde als noch im Vorjahr.

Das Statistische Bundesamt benannte auf der Pressekonferenz zum Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland unter anderem den kräftigen Zugang der Warenimporte als Ursache für den Zugang der Wirtschaftsleistung. Es wurden beispielsweise mehr Maschinen, pharmazeutische Erzeugnisse sowie Nahrungsmittel importiert als im Vorjahr.² Für die Jahre 2025 sowie

¹ Pressekonferenz vom 15.01.2026 „Bruttoinlandsprodukt 2025 für Deutschland“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

² Pressemitteilung Nr. 017/26 vom 15.01.2026 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gestiegen“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de).

2026 wird ein globales BIP-Wachstum von 3,3% erwartet.³ Obwohl sich zuletzt erste Hoffnungsschimmer zeigten, wird das derzeitige Geschehen immer noch vom fortwährenden Ukraine-Krieg, einem sich verschärfenden Nahostkonflikt und nach wie vor ungünstigen Finanzierungsbedingungen geprägt.

2025 erhöhten sich die Verbraucherpreise um durchschnittlich 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Inflationsrate lag im Dezember 2025 bei +1,8%, womit die Rate somit erstmalig seit über einem Jahr unter zwei Prozent fiel.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 in 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 in 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 %. Bis Ende 2025 sank der Leitzins der US-Notenbank wieder auf 3,75% bis 4%.⁶

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit (PM vom 7. Januar 2026) stieg die Arbeitslosigkeit infolge der anhaltend schwachen Wirtschaftslage im Jahresdurchschnitt 2025 erneut um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf 6,3 %. So lag die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,948 Millionen. Auch die Zahl der Unterbeschäftigten, also die Anzahl der Personen, die sich beispielsweise in Kurzarbeit befinden, stieg 2025 weiter an. Nach Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit betrug die durchschnittliche Kurzarbeiterzahl im Jahr 2025 300.000. Laut der Vorstandsvorsitzenden der Bundesagentur für Arbeit Andrea Nahles deute allerdings vieles darauf hin, dass die Talsohle erreicht wäre.⁷

Passend zur grundsätzlich schwachen Konjunktur mit ersten Hoffnungsschimmern ging der GfK-Konsumklimaindex in 2025 leicht zurück. Grund für diesen leichten Rückgang seien die sinkenden Einkommensaussichten sowie eine geringere Anschaffungsneigung. Trotz dessen zeige sich die Konjunkturerwartung relativ stabil, wobei der Indikator auf 1,2 Punkte anstieg. Wirtschaftsexperten erwarten daher für 2026 ein leichtes Wirtschaftswachstum von knapp 1%.⁸

Die konjunkturelle Schwäche traf Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Der Tourismussektor etwa konnte 2025 erneut Aufholeffekte verzeichnen. So stieg die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland im Jahr 2025 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Mit 497,5

3 „Stabil auf wackeligem Grund: Die globale Wirtschaftsentwicklung ist uneinheitlich bis unsicher“ (bundeswirtschaftsministerium.de)

4 Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026 „Inflationsrate im Jahr 2025 bei +2,2%“ – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

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

6 Leitzinsentwicklung der US-Zentralbank bis 2025 (statista.de)

7 Presseinfo Nr. 2 vom 07.01.2026 „Jahresrückblick 2025 – Wirtschaftliche Schwäche wirkt sich deutlich am Arbeitsmarkt aus“ – Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de).

8 Konsumklima: Enttäuschender Ausblick für das Jahr 2026 – NIM (nim.org)

Millionen Gästeübernachtungen im Jahr 2025 habe Deutschland somit einen neuen Rekord aufgestellt. Die Übernachtungen inländischer Gäste stiegen dabei um 0,7 %, wobei die Übernachtungen ausländischer Gäste im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % zurückgegangen sind.⁹ Global waren nach Angaben von UN Tourism allein in der ersten Jahreshälfte 2025 690 Millionen Touristen zu verzeichnen, was einen Anstieg um 5 % im Vergleich zur Periode im Vorjahr bedeutet. Dies entspricht 4 % des Vor-Corona-Niveaus.¹⁰

Während die geopolitischen Spannungen und die unsicheren Finanzierungsbedingungen die Weltwirtschaft insgesamt stark beeinflussten, zeigte sich die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt als durchwachsen. Im Jahr 2025 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 23.200, was einem Zugang von 10,8 % entspricht. Demnach stieg in 2025 die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit 2021.¹¹ Laut Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe, habe das Bauhauptgewerbe mit 2025 ein solides Jahr hinter sich gebracht. Denn, obwohl die wirtschaftliche Entwicklung nur langsam voranschritt, wuchs das Bauhauptgewerbe real um 2,5 %. Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Bereich des Tiefbaus durch Großprojekte zum Umbau der Energieinfrastruktur oder des Ausbaus des ÖPNV. Trotz allem bleibe der Wohnungsbau das „Sorgenkind der Branche“, wonach der Hochbau beispielsweise nur ein nominal Umsatzwachstum von knapp 2 % verzeichnen könne. Die Umsatzprognose für 2026 bleibe mit einem erwarteten Plus von 2,5 % leicht positiv.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 29.768 (Vj. TEUR 27.001) 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 und mangels eines gesellschaftsrechtlichen Einflusses der SCF2 auf die

9 Pressemitteilung Nr. 046 vom 11.02.2026 „Tourismus in Deutschland im Jahr 2025: Erneut Rekordwert bei Gästeübernachtungen“ (dstatis.de)

10 Artikel vom 09.09.2025 „International tourism up 5% in first half of 2025 despite global challenges“ (untourism.int)

11 Pressemitteilung Nr. 052 vom 18.02.2026 „10,8% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025“ (destatis.de)

12 Pressemeldung vom 25.02.2026 „Solides Baujahr 2025: Starke Branche, bereit für drängende Aufgaben“ (zdb.de)

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 2.767 (Vj. TEUR 1.859) führt, die innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind. Zum 31.12.2025 wurde demnach ein Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 23.362 auf das an die SCF2 ausgegebene Darlehen einzelwertberichtigt.

Die Forderung und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Ansprüche gegenüber Finanzbehörden auf Steuerrückzahlungen in Höhe von TEUR 8 (Vj. TEUR 0).

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag EUR 338 (Vj. TEUR 2).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 112). Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 3.048 (Vj. TEUR 1.339). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverpflichtungen gegenüber den Anlegern in Bezug auf den Zeitraum vom vierten Quartal 2023 bis zum vierten Quartal 2025.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 25.234 (Vj. TEUR 25.234) 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 -1.805 auf TEUR -22.193. Es setzt sich aus dem gezeichneten Kapital (Stammkapital) von TEUR 25, dem Verlustvortrag von TEUR 20.414 und dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres von TEUR 1.805 zusammen. Die Eigenkapitalquote (Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme) reduzierte sich insbesondere aufgrund des Jahresfehlbetrages von -76,09 % auf -77,58%.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 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 2.767) auf insgesamt TEUR 3.053 (Vj. TEUR 2.127). 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 2.986 (Vj. TEUR 2.736) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund des an die SCF2 ausgereichten Darlehen darstellen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen TEUR 1.737 (Vj. TEUR 1.682) und enthalten vor allem die Zinsen an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.805 (Vj. TEUR 1.073) 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 2025 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 die aktuell positive Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen geprägt.¹⁵ Neubauvorhaben gingen vor allem bei Nichtwohngebäuden spürbar zurück. Vor allem die Zahl der Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser stieg im Vorjahresvergleich deutlich. Auch Mehrfamilienhäuser, welche vorrangig von Unternehmen errichtet werden, verzeichnen in 2025 12,1 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr. Insbesondere die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen.¹⁶

Die wirtschaftliche Entwicklung ist – insbesondere auch mit Blick auf die Immobilienmärkte – maßgeblich von der Zinsentwicklung abhängig. Der EZB-Rat sei entschlossen, die Inflation mittelfristig bei 2 % zu stabilisieren. Demnach sollen der Zinssatz für die Einlagefazilität, für die Hauptfinanzierungsgeschäfte sowie für die Spitzenfinanzierungsfazilität unverändert bei 2 %, 2,15 % bzw. 2,4 % belassen.¹⁷ Die Weltkonjunktur dürfe auch im Jahr 2026 sowie 2027 auf einem moderaten Expansionskurs bleiben.

Positive Impulse für den Immobilienmarkt gingen hingegen von der rückläufigen Inflation aus. Im Jahr 2025 sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung weiter angestiegen. Die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitenden sei im Jahr 2025 auf einem historischen Tiefstand gewesen. Die Arbeitskräftenachfrage in Abhängigkeit der gemeldeten Arbeitsstellen lag im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 62.000 niedriger.¹⁸ Die Reallohnentwicklung im Jahr 2025 ist die stärkste seit 2008. Demnach sind die Reallöhne auch im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % angestiegen.¹⁹ 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 im Jahr 2025 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 Einstiegsgemeinschaften zu nutzen.

13 Immobilien- & Mietpreise Deutschland 2026 (statistiken-aktuell.de)

14 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

15 Pressemitteilung Nr. 052 vom 18.02.2026 „10,8% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025“ (destatis.de)

16 Pressemitteilung Nr. 052 vom 18.02.2026 „10,8% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025“ (destatis.de)

17 Pressemitteilung vom 05.02.2026 der EZB „Geldpolitische Beschlüsse“ (bundesbank.de)

18 Presseinfo Nr. 2 vom 07.01.2026 „Jahresrückblick 2025“ (arbeitsagentur.de)

19 Pressemitteilung Nr. 068 vom 27.02.2026 „Reallöhne im Jahr 2025 um 1,9% 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 2025 keine Mitarbeiter beschäftigt und somit keine Vergütungen, variable Vergütungen oder Gewinnbeteiligungen an Mitarbeiter gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 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