

---

# ProReal Deutschland 8 GmbH

Hamburg

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

### Lagebericht

**ProReal Deutschland 8 GmbH**

**Hamburg**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

#### **I. Geschäftsmodell**

Die ProReal Deutschland 8 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, partizipiert über die Vergabe von Darlehen an Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Der Gesellschaftszweck 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.

Die Gesellschaft hatte der ARIA Finance I GmbH (ehemals: ISARIA Finance I GmbH), München („Finance I“), welche bis einschließlich 26. August 2020 das einzige Investitionsobjekt der Gesellschaft darstellte sowie ab dem 27. August 2020 der SORAVIA Capital Two GmbH, Hamburg („Capital Two“), festverzinsliche Darlehen zur Verfügung gestellt. Die Darlehen wurden mit einem laufenden Zinssatz in Höhe von 10,0 % p.a. verzinst. Seit April 2022 dient ausschließlich die Capital Two als einziges Investitionsobjekt.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 30. Juni 2020 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst und unter Berücksichtigung von 2/7 der Initialkosten für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022 und von 1/7 für 2023 zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 4 % des investierten Kapitals. Im Anschluss erhalten die Anleger bis zum Ende der Laufzeit auf Basis der Gewinne der Emittentin vor Steuern, vor der Verzinsung selbst sowie abzüglich der Initialkosten der Emittentin eine jährliche variable Verzinsung bis zu einer Höhe von maximal 6 % des Nominalbetrages. Zudem werden die Anleger nach Ende der Laufzeit in Höhe von 50 % an dem gesamten, von Beginn der Verzinsung bis zum Ende der Laufzeit kumulierten Gewinn der Gesellschaft gemäß Handelsbilanz vor Abzug der endfälligen Verzinsung der Namensschuldverschreibung selbst und ohne Berücksichtigung der auf diese endfällige variable Verzinsung entfallenden Steuern beteiligt.

Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen endet am 30. Juni 2023. Es besteht eine Verlängerungsoption der Gesellschaft um insgesamt maximal bis zu 18 Monate.

#### **1. Leitung und Kontrolle**

Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die One Group GmbH, Hamburg. Gesellschafterinnen der One Group GmbH sind die OG Holding GmbH, Frankfurt am Main und die Moin Invest GmbH, Halstenbek. Herr Peter Steurer und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, Hamburg und der Emittentin. Herr Peter Steurer ist zudem Geschäftsführer der OG Holding GmbH, Herr Malte Thies der Moin Invest GmbH.

#### **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 und vierteljährlich verabschiedet.

#### **II. Wirtschaftsbericht**

##### **1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**



Nachdem sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der deutschen Volkswirtschaft nach der globalen COVID-19-Pandemie 2020 im Jahr 2021 preisbereinigt um 2,7 % erholte, konnte dieser Trend 2022 fortgesetzt werden.[1] So lag das BIP nach aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamts (Destatis) 2022 preisbereinigt um 1,9 % über dem Niveau von 2021. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau von 2019 war das BIP um 0,7 % höher, was die wirtschaftliche Bewältigung der Pandemie in Deutschland nachweist.[2] Nachdem 2021 von der Erholung von den wirtschaftlichen Schäden durch Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie wie etwa Betriebsschließungen und die Unterbrechung globaler Wertschöpfungsketten geprägt war, zeigte die internationale Impfkampagne 2022 endgültig flächendeckende Wirkung. Die positiven Nachrichten hielten jedoch nur kurz an. Stattdessen bestimmte der Ukraine-Krieg, die dadurch destabilisierten Versorgungsketten für Energieträger, die durch den Krieg verursachte Angebotsknappheit und die daraus resultierende global hohe Inflation sowie die Zinswende der wichtigsten Notenbanken das wirtschaftliche Geschehen. Dennoch konnte der Weltbank zufolge die globale Wirtschaftsleistung 2022 um 3,1 % gesteigert werden.[3] Allerdings wird das derzeitige Geschehen immer noch von einem ungewissen weiteren Verlauf des Ukraine-Kriegs sowie der Inflationsentwicklung bestimmt und geht daher mit makroökonomisch bedingten Konjunktursorgen einher.

Nachdem zur Bekämpfung der volkswirtschaftlichen Folgen der Pandemie im Euroraum das „Pandemic Emergency Purchase Programme“ (PEPP) von der Europäischen Zentralbank (EZB) mit ihrer Pressemitteilung vom 18. März 2020 angekündigt und gemäß der Pressemitteilung vom 10. Dezember 2020 auf 1.850 Milliarden Euro ausgeweitet wurde, wurden durch Beschluss des EZB-Rats vom 16. Dezember 2021 die Nettoankäufe des PEPP Ende März 2022 eingestellt. Dabei handelt es sich um ein Notkaufprogramm für Staatsanleihen und Wertpapiere von Unternehmen, dessen Ankäufe mit den nationalen Zentralbanken durchgeführt wurden. Fällige Tilgungsbeträge sollen noch bis Ende 2024 reinvestiert werden, um die stabilisierende Wirkung des Programms sicherzustellen.[4] Zentrales Ziel war die Sicherstellung der Preisstabilität innerhalb der Eurozone, für die eine Inflationsrate von knapp 2,0 % angestrebt worden war. Allerdings zeichnete sich bereits 2021 eine höhere Inflation als ursprünglich angestrebt ab. So lag der Jahresdurchschnitt der Inflationsrate 2021 bei 3,1 %.[5] Im Dezember 2021 lag sie nach Angaben des Statistischen Bundesamts bei 5,3 % im Vergleich zum Vorjahr und deutete die Entwicklungen an, die sich im Zuge der Versorgungsengpässe durch den Ukraine-Krieg fortsetzen sollten.[6] Insbesondere durch Teuerungen für Energie und Nahrungsmittel wurden 2022 im Jahresverlauf mehrere Spitzen in der Inflationsentwicklung beobachtet. So zeigte das Statistische Bundesamt im April, dass die Preissteigerungen für Kraftstoffe höher als während der Ölkrisejahre 1973/1974 und der Finanzmarktkrise 2008/2009 ausfielen. Auch überstieg die Inflationsrate im April den zweiten Monat in Folge die 7%-Marke. Im Oktober erreichte die Inflationsrate mit 10,4 % einen neuen historischen Höchststand in Deutschland.[7] Im Jahresdurchschnitt 2022 lag die Inflationsrate bei 7,9 %.[8] Nachdem 2021 noch unklar war, wie sich die Inflation mittelfristig entwickeln würde, wurde 2022 deutlich, dass die durch die COVID-19-Pandemie destabilisierten Lieferketten im Zusammenhang mit der zusätzlichen Destabilisierung durch den Ukraine-Krieg für ein nachhaltig höheres Inflationsniveau sorgen würde.

Als Reaktion auf die Inflationsentwicklung wurden die Leitzinsen von den meisten Notenbanken angehoben. So hob etwa die US-Notenbank Fed den Leitzins in mehreren Schritten über den Jahresverlauf bis auf 4,25 bis 4,50 % an. Die Fed ging am frühesten und entschiedensten vor und erhöhte den Zins auf seinen höchsten Wert seit 2007.[9] Die Maßnahmen zeigten ihre Wirkung deutlich gegen Jahresende, als die Inflationsrate in den USA im November auf ein vorläufiges Jahrestief von 7,1 % und im Dezember schließlich auf 6,5 % fiel.[10] Die EZB folgte der Fed deutlich zurückhaltender mit einer späten Erhöhung im Sommer. Bis zum Jahresende wurde der Leitzinssatz der EZB auf 2,5 % angehoben. Die EZB rechnete für 2022 mit einer durchschnittlichen Inflation von 8,4 % im Euroraum.[11]

Gemäß der Pressemitteilung der Bundesagentur für Arbeit vom 3. Januar 2023 sank die Arbeitslosigkeit infolge der fortgesetzten wirtschaftlichen Erholung um 0,4 Prozentpunkte im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr auf aktuell 5,3 %. So lag die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 bei 2,418 Millionen. Auch die Zahl der Unterbeschäftigten, also die Anzahl der Personen, die sich beispielsweise in Kurzarbeit befinden, sank 2022 um 181.000 auf einen Jahresdurchschnitt von 3,186 Millionen.[12]

Passend zum fortwährenden, wenn auch vorsichtigen Erholungskurs, stieg auch der GfK-Konsumklimaindex leicht. Die Konsumneigung privater Haushalte fiel mit den rasant steigenden Inflationsraten und den damit einhergehenden Erhöhungen der Preisniveaus in den meisten Sektoren zunächst massiv ab. Bis zum Jahresende stabilisierte sich die Verbraucherstimmung jedoch etwas und bewegte sich vorsichtig nach oben. Grund dafür sind Rückgänge bei den Energiepreisen sowie die Einführung von Entlastungspaketen durch die Bundesregierung, die Teuerungen bei den Energiekosten teilweise ausgleichen sollen. Auch wenn sich die Lage 2022 etwas gebessert hat, so ist die Verbraucherstimmung in Deutschland weiterhin gedrückt. Besonders die Erwartung einer höheren Heizkostenabrechnung im Frühjahr 2023 veranlasst Verbraucher dazu, finanzielle Rücklagen zu bilden. Andererseits sorgt der stabile, sogar positiv verlaufende Arbeitsmarkt für weniger Angst vor Arbeitslosigkeit, was die Konsumneigung stützt. Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) prognostiziert für den Januar 2023 einen Anstieg des Konsumklimaindex um 2,3 Punkte.[13]

Die Erholungen nach den Pandemie-Rückschlägen trafen Branchen und Volkswirtschaften unterschiedlich. Der Tourismussektor konnte mit dem Wegfall der Reisebeschränkungen in den Sommermonaten 2021 wieder Umsatzgewinne verzeichnen. Diese Erholung setzte sich 2022 fort, da kaum noch Einschränkungen durch die mittlerweile flächendeckende Impfstoffversorgung aufrechterhalten wurden. Zwar sanken die Umsätze saisonal bedingt im Herbst wieder, lagen jedoch immer noch weit über denen des Vorjahreszeitraums. So ist gemäß dem Statistischen Bundesamt der Umsatz im Gastgewerbe im November 2022 gegenüber dem Vormonat zwar nominal um 5,4 % gesunken, gegenüber dem Vorjahresmonat aber um 23,3 % gestiegen.[14]

Während der Ukraine-Krieg und seine Folgen die Weltwirtschaft in Atem halten, erwies sich der deutsche Immobilienmarkt als durchwachsen. Die deutsche Bauwirtschaft konnte 2022 nicht mehr als Konjunkturstütze auftreten. Lediglich im ersten Quartal lagen die Umsätze nominal etwa 20 % und real etwa 6 % über dem Vorjahresquartal. Bis zum Oktober wurde nach Zahlen des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB) ein Umsatz in Höhe von 85,7 Milliarden Euro erzielt. Für den Monat Oktober erreichten Betriebe mit 20 oder mehr Beschäftigten ein Umsatz von ca. 10 Milliarden Euro, was einer Steigerung von nominal circa 6 %, real jedoch ein Rückgang um etwa 10 % ist. Für 2023 prognostizierte der ZDB aufgrund der Rückgänge um rund nominal 14 % bei den genehmigten Wohneinheiten für Oktober fehlende Fertigstellungen für die kommenden Jahre. Gleichzeitig hofft man auf die Wirksamkeit der Entlastungspakete und der kommenden verbesserten Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsbau.[15]

## 2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ihre Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Mit dem Einwerben des Schuldverschreibungskapitals konnte im November 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 diente seit Anfang 2020 die Finance I. Ab dem 27. August 2020 erfolgten Investitionen zudem in die Capital Two, seit April 2022 ausschließlich die Capital Two.

Während der Zeichnungsphase erfolgte die Verteilung im wöchentlichen Turnus. Hierdurch variierten die sukzessiv ausgereichten Darlehen stark in ihrer Höhe. Einen weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf Zinsen aus Darlehen. Der Anspruch begann mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge. Die Zahlung der Zinsen erfolgt vierteljährlich. Die Einwerbung von Schuldverschreibungskapital wurde zum 30. Juni 2020 eingestellt.

Die Gesellschaft konnte bis zum Abschlussstichtag ein Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 32.516 (Vj. TEUR 31.781) an die Capital Two ausreichen. Aufgebaute Liquidität wurde teilweise bei der Capital Two reinvestiert. Das Darlehen an die Capital Two wird unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.



Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Abschlussstichtag TEUR 0 (Vj. TEUR 12.000). Sie wiesen im Vorjahr das Darlehen an die Finance I aus. Nachdem das Darlehen durch die Finance I vollständig zurückgeführt wurde, wurde dieses zur Erhöhung des Darlehensbetrages gegenüber der Capital Two genutzt.

Der Bankbestand beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 722 (Vj. TEUR 697) und wird im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Es bestehen zum Abschlussstichtag Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 295 (Vj. TEUR 51). Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 531 (Vj. TEUR 507). Neben Abschluss- und Prüfungsgebühren beinhalten sie im Wesentlichen Zinsverpflichtungen gegenüber den Anlegern in Bezug auf das vierte Quartal 2022.

Bis zum Abschlussstichtag wurden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 32.359 (Vj. TEUR 32.359) platziert und unter den Verbindlichkeiten als Anleihen ausgewiesen. Die Gesellschaft beendete die Platzierungsphase am 30. Juni 2020.

Die Bilanzsumme erhöhte sich leicht zum Abschlussstichtag auf TEUR 33.238 (Vj. TEUR 32.922).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf TEUR 525 (Vj. TEUR 511). Sie beinhalten 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 3.224 (Vj. TEUR 3.165) ausgewiesen, die den Zinsertrag der Gesellschaft aufgrund der an die Finance I und Capital Two ausgereichten Darlehen darstellen. Die teilweise Investition freier Liquidität führte zu einer Erhöhung der Zinserträge gegenüber dem Vorjahr.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betragen TEUR 1.960 (Vj. TEUR 1.942) und enthalten im Wesentlichen die variablen Zinsen an die Anleger.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 495 (Vj. TEUR 654) ab. In Folge des Verbrauchs von steuerlichen Verlustvorträgen sind die Steuern von Einkommen und Ertrag auf TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 45) angestiegen.

### III. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant die Begebung neuer Namensschuldverschreibung an einen exklusiven Anlegerkreis. Ausschließlich Anlegern, die als Erstzeichner bereits Namensschuldverschreibungen mit geplanten Laufzeitende zum 30. Juni 2023 erworben, wird ein Erwerb der neu zu begebenden Namensschuldverschreibungen angeboten. Das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital wird entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand in Form von Finanzierungsvergaben jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien investiert. Die Investitionen erfolgen mittels der Ausreichung von Darlehen, aus diesen werden Zinsansprüche generiert. Die geplante Platzierung beginnt im Mai. Anleger, die den angebotenen Erwerb der exklusiven Namensschuldverschreibungen ablehnen, erhalten ihr gezeichnetes Schuldverschreibungskapital innerhalb der in den Schuldverschreibungsbedingungen vereinbarten Fristen gemäß Verkaufsprospekt vom 19. November 2019 ausgezahlt.

Die Gesellschaft geht in ihrer Prognose davon aus, dass von neu anzubietenden Namensschuldverschreibungen zwischen TEUR 25.000 und TEUR 30.000 durch Inhaber der bereits ausgegebenen Namensschuldverschreibungen erworben werden. Dienstleistungsverträge werden im Wesentlichen an der Höhe des eingeworbenen Schuldverschreibungskapitals ausgerichtet. Im Verhältnis zum prognostizierten Zeichnungsvolumen für den Prognosezeitraum 2023 rechnet die Gesellschaft mit sonstigen betrieblichen Aufwendungen zwischen TEUR 2.156 und TEUR 2.576 sowie sonstigen betrieblichen Erträgen zwischen TEUR 577 und TEUR 692. Die Zinserträge werden zwischen TEUR 2.025 und TEUR 2.267 erwartet. Den Zinserträgen stehen folglich Zinsaufwendungen und Initialkosten durch die neu begebenen Namensschuldverschreibungen in einer Höhe zwischen TEUR 1.720 und TEUR 1.870 gegenüber. Nach Aufrechnung der prognostizierten Erträge abzüglich der Aufwendungen wird ein Jahresergebnis zwischen TEUR -1.275 und TEUR -1.488 erwartet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird. Während der Vermittlungsphase der Namensschuldverschreibungen erwartet die Gesellschaft konzeptions- und plangemäß Initialkosten, die in ihrer Gesamthöhe zu einem negativen Jahresergebnis führen werden. Sie besitzen jedoch einen einmaligen Charakter und entfallen nach der Vermittlungsphase komplett. In den Folgejahren rechnet die Gesellschaft daher mit positiven Jahresergebnissen.

### 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 an die Finance I (bis zum 31. März 2022) sowie Capital Two. 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 Gesellschaft, ihren vertraglichen Verpflichtungen gewollt oder ungewollt ganz oder teilweise nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen und/oder vorhandene Kündigungsmöglichkeiten ausüben. Auch deliktische Handlungen von Vertragspartnern können nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können Vertragspartner insolvent werden, sodass Ansprüche gegen diese nicht werthaltig sind. Diesbezügliche Fehleinschätzungen wie auch der unerwartete Eintritt nachteiliger Veränderungen können nicht ausgeschlossen werden. All dies kann zu höheren Aufwendungen der Gesellschaft führen (z.B. zur Anspruchsverfolgung und/oder wenn ausbleibende Leistungen anderweitig vertraglich vereinbart werden müssen). Umgekehrt besteht auch das Risiko, dass die Gesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten verletzt und dadurch vertragliche Gegenleistungen nicht plangemäß erbracht und/oder Schadenersatzansprüche gegen die Gesellschaft begründet werden.

### **Strafbare Handlungen und Bußgelder**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gegen oder bei der Gesellschaft Ordnungswidrigkeiten oder gar strafbare Handlungen (z.B. Untreuehandlungen) begangen werden, die u.a. zu Vermögensinbußen 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 Capital Two bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Darlehensnehmerin ihre Verpflichtungen aus den Verträgen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen können 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 die die Darlehensnehmerin ihrerseits investiert. Die Gesellschaft plant neue Namensschuldverschreibungen mit einem Verzinsungsbeginn ab dem 01.07.2023 zu begeben. Diese sollen ausschließlich Kunden zum Erwerb angeboten werden, die die vorherigen Namensschuldverschreibungen „ProReal Deutschland 8“ gemäß Verkaufsprospekt vom 19.11.2019 originär von der Emittentin erworben haben und auch noch zum Ablauf des 31.03.2023 (Stichtag) Inhaber von Namensschuldverschreibungen waren. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass ca. 70% der erwerbsberechtigten Kunden dem Angebot folgen werden. Geplantes Emissionsvolumen ist hierbei zwischen EUR 25.000.000,00 bis zu EUR 48.000.000,00. Die Verzinsung soll 6,5% ab dem 1. Juli. 2023 betragen und die Laufzeit soll bis zum 31. Dezember 2025 gehen. Daher besteht das weitere Risiko, dass die Reinvestition der bisherigen Anleger zu gering ist und es keinen Platzierungserfolg bei der Neuemission gibt.

### **3. Chancenbericht**

Die COVID-19-Pandemie bestimmt nun nicht mehr die Entwicklung der weltweiten Wirtschaft. Mit den zwar stagnierenden Infektionszahlen, aber der immerhin ausbleibenden Mutation relevanter, besonders gefährlicher Varianten scheint die Pandemie-Bedrohung eingedämmt zu sein. Stattdessen setzt sich die seit dem Sommerhalbjahr 2021 spürbare wirtschaftliche Erholung weiter fort. Seit dem Frühjahr 2022 bestimmen der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, die damit verbundene Energiekrise, allgemein hohe Inflationsraten, die Zinswende und vorherrschende Konjunktursorgen das wirtschaftliche Klima. Ähnlich wie schon durch die Pandemie werden durch den Ukraine-Krieg die Versorgungsketten empfindlich angegriffen, woraus auch die Unterversorgung mit strategisch essenziellen Energieträgern und anderen Konsumgütern des täglichen Bedarfs wie etwa Lebensmitteln resultierte. So setzte sich auch die Entwicklung aus 2021, dass der Dienstleistungssektor abgesehen von gestiegenen Kosten gut performte, das verarbeitende Gewerbe aber unter den angeschlagenen Lieferketten bei Ressourcen und Vorprodukten zu leiden hatte, weiter fort.



Grund für die Resilienz des Dienstleistungssektors könnte das durch die Pandemie angestoßene Umdenken in der Unternehmens- und Arbeitskultur darstellen. Weitere Schritte in Richtung digitaler Transformation des Arbeitsplatzes in Form von vermehrter Arbeit im Homeoffice und häufigeren Onlinemeetings vernetzen Arbeitnehmer über Standorte hinweg in Sekundenschnelle und schaffen dadurch Effizienzsteigerungen. Durch Knappheit von Wohnraum in Ballungsräumen und verstärkte Onlinekultur am Arbeitsplatz könnte sich die Nachfrage nach Wohnraum in stark nachgefragten Innenstädten beruhigen und auf die umliegenden Vorstädte ausweichen. Zwar wäre nicht damit zu rechnen, dass sich die Preisniveaus in Ballungsräumen signifikant korrigieren, doch könnte höhere Nachfrage an Rändern von Ballungsräumen für eine Preisstabilität in der Peripherie oder sogar zu deutlichen Preissteigerungen führen.

Die wirtschaftliche Entwicklung im aktuellen Wirtschaftsjahr ist maßgeblich von der Inflationsentwicklung abhängig. In der vom ifo Schnelldienst – in der Sonderausgabe vom Dezember 2022 – veröffentlichten Konjunkturprognose werden die staatlichen Entlastungspakete als essenzielle Maßnahmen zur Stützung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistung eingeordnet. Die wirtschaftliche Entwicklung wird des Weiteren wie folgt angenommen: „Zusammengenommen wird die gesamtwirtschaftliche Leistung in den beiden Quartalen des Winterhalbjahres 2022/2023 wohl um 0,3 % bzw. 0,4 % gegenüber dem Vorquartal zurückgehen. Damit wird die deutsche Wirtschaft in eine technische Rezession geraten. Ab dem Frühjahr 2023 dürfte sich die Konjunktur dann wieder erholen und die Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte mit kräftigeren Raten zulegen. Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt 2022 um 1,8 % zunehmen und im laufenden Jahr 2023 geringfügig um 0,1 % schrumpfen. Im Jahr 2024 liegt der Zuwachs dann wieder bei 1,6 %. Im Vergleich zur ifo Konjunkturprognose vom Herbst 2022 wurden damit die Wachstumsraten für das Jahr 2022 und das laufende Jahr um 0,1 bzw. 0,2 Prozentpunkte angehoben und für das Jahr 2024 um 0,2 Prozentpunkte gesenkt.“[16]

Die konjunkturelle Abschwächung wird auch am Arbeitsmarkt ihre Spuren hinterlassen. Der Ausbau der allgemeinen Beschäftigung werde zum Erliegen kommen und sich danach nur schleppend fortsetzen. Den Zahlen des ifo-Instituts zufolge wird der Anstieg an Erwerbstätigen 2023 nur mit 77.000 und 2024 mit 80.000 prognostiziert, nachdem 2022 554.000 neue Erwerbstätige angenommen wurden. Der Rückgang im Zuwachs an Erwerbstätigen resultiert auch in einer steigenden prognostizierten Erwerbslosenquote im laufenden Jahr. Während 2023 etwa 84.000 mehr Arbeitslose prognostiziert werden, soll die Zahl 2024 wieder um 117.000 sinken. Damit steigt die Arbeitslosenquote 2023 um voraussichtlich 0,2 Prozentpunkte auf 5,5 %. 2024 könnte die Quote wieder auf 5,3 % fallen.[17]

Der Wohnungsbau erwies sich 2022 als rückgängig und wies trotz hoher Nachfrage deutliche Defizite auf. Der ZDB bestätigte Auftragsrückgänge um real knapp 26 % gegenüber dem Vorjahr. Grund hierfür seien die verringerten staatlichen Fördervolumen sowie überambitionierte Anforderungen an Energieeffizienzstandards. So resultiere die Reduktion der Fördermittel von 10 auf EUR 1,0 Mrd. in deutlich zu geringen Fördermitteln und die geplante Bindung an den EH 40-Standard sei zu ambitioniert.[18] Und sinkender Wohnungsneubau indes leistet dem Nachfrageüberhang in vielen Städten weiterhin Vorschub.

Das ifo-Institut München meint außerdem: „Im laufenden Jahr wird dann mit einem Einbruch von 3,9 % bei den Investitionen in den Wohnbau gerechnet, erst im Jahr 2024 dürfte wieder ein Zuwachs von 2 % erreicht werden. Darüber hinaus bleibt die Teuerung zunächst weiter hoch. Im vergangenen Jahr wird der Deflator des Wohnungsbaus die Teuerungsrate im Wohnungsbau wohl um 14,6 % zunehmen. Ab 2023 wird dann mit einem Abschwächen der Preisdynamik gerechnet, dieses und nächstes Jahr wird der Wohnungsbaudeflator voraussichtlich um 3,4 % bzw. 3,2 % steigen.“[19]

Das durch das Inflationsgeschehen und die Energiekrise angeschlagene Konsumverhalten sowie Investitionszurückhaltungen führen mitunter zu größeren Kapitalrücklagen, die durch die wieder vorhandenen Zinsen auf Kapitaleinlagen zusätzlich eine Zurückhaltung begünstigen werden. Aufgrund dessen sind die Aussichten für den Jahresbeginn durchwachsen. Die anhaltenden Zinsschritte der Notenbanken – ausgerichtet auf die Bekämpfung der Inflation – dürften die Wirtschaft und die Staaten durch hohe Finanzierungskosten stark belasten. Dies wiederum eröffnet alternativen Kapitalgebern neue Möglichkeiten, in die entstehende Lücke vorzudringen.

Das zurückgegangene Neubaugeschehen dürfte die vermutlich stagnierenden oder sinkenden Immobilienpreise aber leicht stützen. Auch wenn leichte Preisrückgänge zu beobachten sein sollten, ist nicht mit größeren Korrekturen über das laufende Jahr zu rechnen. Der Wunsch nach Wohneigentum bleibt als unabhängiger Faktor, der durch leichtere Rückgänge im Preisniveau eventuell zu stärkerer Nachfrage führen könnte. Die Trends zur Digitalisierung und zur Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten könnten den Wunsch nach besserer Wohnqualität zudem verstärken. Das Homeoffice macht außerdem Randlagen in Metropolregionen immer attraktiver für Arbeitnehmer, die hohen Mietkosten in den Zentren von Ballungsräumen ausweichen wollen. Für Investoren und private Kapitalanleger bietet sich dadurch die Möglichkeit, von der Preisentwicklung am Immobilienmarkt und der allgemeinen Unsicherheit durch azyklisches Investieren zu profitieren.

#### 4. Gesamtaussage

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

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

#### V. Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2022 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00). Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00). Es liegen für das Geschäftsjahr 2022 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 gezahlten Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahestehende 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).

#### Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 11. Februar 2023 Malte Thies Peter Steurer

**ProReal Deutschland 8 GmbH**, vertreten durch ihre Geschäftsführer Malte Thies und Peter Steurer

[1] Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7% gestiegen – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

[2] Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2022 für Deutschland“ - Statistisches Bundesamt (destatis.de)



- [3] January 2023 | Global Economic Prospects (S.26)
- [4] Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) - Deutsche Bundesbank (bundesbank.de)
- [5] [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_025\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html)
- [6] Inflationsrate im Dezember 2021 voraussichtlich +5,3 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)
- [7] [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22\\_563\\_p001.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_563_p001.html)
- [8] Inflationsrate im Dezember 2022 voraussichtlich +8,6 % - Statistisches Bundesamt (destatis.de)
- [9] <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/zinserhoehung-us-notenbank-fed-101.html>
- [10] <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/weltwirtschaft/inflationsrate-verbraucherpreise-usa-101.html>
- [11] Geldpolitische Beschlüsse - Europäische Zentralbank (ecb.europe.eu)
- [12] Jahresrückblick 2022 - Stabiler Arbeitsmarkt trotz der Belastungen durch den ... | Presseportal
- [13] Konsumklima steigt zum dritten Mal in Folge (gfk.com)
- [14] Gastgewerbeumsatz 2022 real voraussichtlich um gut 47 % höher als 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)
- [15] Talfahrt im Wohnungsbau beschleunigt sich - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de)
- [16] ifo Schnelldienst, Sonderausgabe 75, Jahrgang Dezember 2022, Seite 11f.
- [17] ifo Schnelldienst, Sonderausgabe 75, Jahrgang Dezember 2022, Seite 14
- [18] Talfahrt im Wohnungsbau beschleunigt sich - Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (zdb.de)
- [19] ifo Schnelldienst, Sonderausgabe 75, Jahrgang Dezember 2022, Seite 33

**BILANZEID**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

**ProReal Deutschland 8 GmbH**, vertreten durch ihre Geschäftsführer:

Hamburg, den 30.06.2023 Hamburg, den 30.06.2023

Oliver Quentin Malte Thies

## Bilanz

	<b>Aktiva</b>	
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Umlaufvermögen	33.237.986,62	32.477.507,06



<b>Aktiva</b>		
	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32.515.878,50	31.780.700,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178,50	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.515.700,00	19.780.700,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	12.000.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	722.108,12	696.807,06
B. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag / nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil / nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Entnahmen	0,00	444.921,47
<b>Summe Aktiva</b>	<b>33.237.986,62</b>	<b>32.922.428,53</b>
<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
A. Eigenkapital	49.843,05	0,00
I. Gezeichnetes Kapital / Kapitalkonto / Kapitalanteile	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	469.921,47	1.123.576,39
III. Jahresüberschuss	494.764,52	653.654,92
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	444.921,47
B. Rückstellungen	825.801,62	557.602,00
1. Steuerrückstellungen	295.206,33	50.567,00
2. sonstige Rückstellungen	530.595,29	507.035,00
C. Verbindlichkeiten	32.362.341,95	32.364.826,53
1. Anleihen	32.359.000,00	32.359.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.313,45	5.047,68
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28,50	557,98
4. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	220,87
<b>Summe Passiva</b>	<b>33.237.986,62</b>	<b>32.922.428,53</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2022 - 31.12.2022 EUR	1.1.2021 - 31.12.2021 EUR
1. Betriebsergebnis	-524.927,17	-510.262,85
a) Rohergebnis	261,71	750,42
Gesamtleistung	150,00	0,00
Umsatzerlöse	150,00	0,00
sonstige betriebliche Erträge	111,71	750,42
b) sonstige betriebliche Aufwendungen	525.188,88	511.013,27
2. Finanz- und Beteiligungsergebnis	1.264.331,02	1.214.484,77
a) sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.224.269,71	3.156.023,02
davon sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	2.928.379,30	442.137,65
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.959.938,69	1.941.538,25
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	244.639,33	50.567,00
4. Ergebnis nach Steuern	494.764,52	653.654,92
Jahresüberschuss	494.764,52	653.654,92

## Anhang

### ProReal Deutschland 8 GmbH

#### Hamburg

#### Anhang für das Geschäftsjahr 2022

##### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, wurde am 17. April 2019 gegründet. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist seit dem 17. Juni 2019 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg unter dem Geschäftszeichen HRB 157602 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

##### II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

###### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbaren Risiken sowie zweifelhaften Forderungen werden im notwendigen Umfang durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.



Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag bzw. mit dem am Bilanzstichtag höheren Erfüllungsbeträgen bewertet.

**Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)**

Gegenüber der Gesellschafterin One Group GmbH, Hamburg, bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 28,50 (Vorjahr EUR 557,98).

**Angabe zu Restlaufzeitvermerken**

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betragen EUR 32.362.341,95 (Vorjahr EUR 5.826,53).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr bis fünf Jahre bestehen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr EUR 32.359.000,00).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

**III. Sonstige Angaben**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

**Namen der Geschäftsführer**

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

Geschäftsführer: Malte Thies Beruf: Diplom-Bankbetriebswirt Geschäftsführer: Peter Steurer Beruf: Steuerberater

**Konzernzugehörigkeit**

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

**Unterschrift der Geschäftsführung**

\_\_\_\_\_  
Hamburg, 01. Februar 2023 Malte Thies

\_\_\_\_\_  
Hamburg, 01. Februar 2023 Peter Steurer

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ProReal Deutschland 8 GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche



Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 30. Juni 2023

Boris Michels Daniel-André Danneberg

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer