

# Geschäftsbericht 2022

## EV Digital Invest AG

ENGEL&VÖLKERS  
DIGITAL INVEST



The digital real estate  
financing and investment  
company.

# Inhalt

---

01

**Grußwort**

An unsere Aktionärinnen und  
Aktionäre

25

**Rückblick**

Eindrücke aus dem Geschäfts-  
jahr

07

**Vision**

Mission & Strategie

27

**Ausblick**

Markt & Regulatorik

09

**Geschäftspraxis**

Finanzierungs- & Prüfprozess

29

**Investor Relations**

IPO & Aktie

19

**Highlights**

Projekte aus dem Geschäfts-  
jahr

31

**Jahresabschluss**

Unsere Zahlen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



## GRUSSWORT

# Sehr geehrte Damen und Herren, Aktionärinnen & Aktionäre,

wir freuen uns, Ihnen unseren ersten Geschäftsbericht als im Freiverkehr der Börse gelistetes Unternehmen zu präsentieren. Das Jahr 2022 war für uns und unsere Anleger äußerst ereignisreich. Im Mai 2022 erreichten wir gemeinsam mit Ihnen sowie den Anlegern unserer Plattform einen wichtigen Meilenstein: Wir haben als eines von wenigen Unternehmen den Weg in das Wachstumssegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse gemeistert. Gerade vor dem Hintergrund des ungemein herausfordernden Marktumfelds erfüllt uns dies mit besonderem Stolz. Der Börsengang hat uns nicht nur ermöglicht, frisches Kapital aufzunehmen, sondern hat auch unsere Bekanntheit als qualitätsführende digitale Investmentplattform für Immobilien weiter erhöht.

Auch aus operativer Sicht blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Wir haben 18 Immobilienprojekte über unsere Plattform finanziert. Das Platzierungsvolumen erreichte 59,9 Millionen Euro und lag somit deutlich über dem Vorjahreswert von 32,7 Millionen Euro. Zudem haben wir im vergangenen Geschäftsjahr planmäßig rund 32 Millionen Euro an unsere Anleger zurückgeführt. Seit der Unternehmensgründung wurden über unsere Plattform mehr als 70 Immobilienprojekte mit über 200 Millionen Euro finanziert.

Die positive Geschäftsentwicklung zeigt sich auch in den Kennzahlen des Jahres 2022. Die operativen Gesamteinnahmen, um die Kosten und Sondereffekte des Börsengangs bereinigt, sind um 27,5 Prozent auf 5,7 Millionen Euro gestiegen und lagen damit in der im August prognostizierten Bandbreite von 5,5 bis 6,0 Millionen Euro. Das bereinigte EBIT erreichte -1,2 Millionen Euro und war damit besser als die ursprüngliche Unternehmenserwartung von -1,7 Millionen Euro. Das unbereinigte EBIT liegt mit -3,3 Millionen





Euro um 0,5 Millionen Euro leicht über der Analystenschätzung von -3,8 Millionen Euro. Unsere Eigenkapitalquote ist, nicht zuletzt aufgrund des Börsengangs, auf einen sehr soliden Wert von 88,3 Prozent gestiegen. Dies eröffnet uns Flexibilität, um auf unvorhergesehene Ereignisse zu reagieren und im aktuell angespannten Marktumfeld gut aufgestellt zu sein. Die über unsere Plattform finanzierten Immobilienprojekte umfassen vielversprechende Projektentwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftsstarken Standorten. Im dritten Quartal 2022 haben wir eine strategische Partnerschaft mit DFI Real Estate geschlossen, um Anlegern Investments im Wachstumssegment nachhaltiger Logistikimmobilien anzubieten – mit Erfolg. Seither wurden vier DFI Zukunftspark-Projekte über die Plattform finanziert. Damit bieten wir unseren Anlegern Zugang zu einer weiteren attraktiven Asset-Klasse und rücken das Thema Nachhaltigkeit stärker in den Fokus.

Die Nachfrage nach unseren Projekten war im Jahr 2022 ausgesprochen hoch. Die äußerst schnellen Finanzierungen des vergangenen Jahres unterstreichen das Vertrauen unserer Anleger und die gute Leistung unseres Teams. Dies lässt sich u.a. an den Projekten „DFI Zukunftspark Oberfranken“ in Hof (3,7 Millionen Euro), „Elegantes Wohnen Nahe der Isar“ in München Untergiesing-Harlaching (3,1 Millionen Euro) und „Stadtleben Altlinde“ in Leipzig (3,0 Millionen Euro) erkennen, die jeweils innerhalb weniger Stunden vollständig finanziert wurden.

Trotz dieser Erfolge bleibt festzuhalten, dass die Rahmenbedingungen äußerst anspruchsvoll waren und unsere Branche auf die Probe gestellt haben. Gemeinsam mit unseren Anlegern haben wir diese Herausforderung angenommen und gemeistert. In diesem Zuge wurde im Sommer 2022 die Wachstumsstrategie nachjustiert. Während vor Beginn des Russland-Ukraine-Krieges und der daraus resultierenden schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Fokus noch auf größtmöglichem Wachstum lag, ist seitdem ein kosteneffizientes und risikoaverseres Wachstum das primäre Ziel.

Im Sinne unserer Anleger priorisieren wir Qualität vor schnellem Wachstum. Entsprechend erfolgt die Auswahl von Immobilienprojekten äußerst selektiv. Jedes Projekt, das auf unsere Plattform gelangt, wird einer umfassenden internen und externen Prüfung unterzogen. Wir sind davon überzeugt, dass nur eine gründliche Due-Diligence langfristigen Erfolg garantiert.

Wir gehen davon aus, dass mit sinkenden Zinsen kurzfristig nicht zu rechnen ist und daraus resultierend das Marktumfeld für Immobilien vorerst herausfordernd bleibt. Stabilität und Qualität sind Attribute, die in der aktuellen Marktphase stark gefragt sind. Daher rechnen wir mit einer weiterhin hohen Nachfrage von Anlegern nach qualitativ hochwertigen Investitionsmöglichkeiten. Gleichzeitig verzeichnen wir eine hohe Nachfrage von Projektträgern. Grund sind gestiegene Eigenkapitalanforderungen von Banken. Hier haben wir uns bereits als verlässlicher Partner erwiesen.

Dennoch bleibt festzuhalten, dass wir auch weiterhin in einem ungemein herausfordernden Marktumfeld agieren. Die allgemeine Unsicherheit am Kapitalmarkt zeigt sich auch an unserer Aktie. Die Kursentwicklung entspricht weder unseren Erwartungen noch dem Kursziel der Analysten. Wir danken unseren Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen in diesen turbulenten Zeiten. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir mit Ihrer Unterstützung unsere Position als Qualitätsführer für digitale Immobilieninvestments gestärkt. Daher blicken wir zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2023, in welchem wir Seite an Seite mit unseren Anlegern weiter erfolgreich investieren wollen.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Laubenheimer  
Vorstand

Tobias Barten  
Vorstand



Marc Laubenheimer  
Vorstand

Marc Laubenheimer gehört seit Gründung der Engel & Völkers Digital Invest im Jahr 2017 zum Vorstand. Er war vor Eintritt als COO Regulatory Affairs & Controls im Vertrieb für die Deutsche Asset Management (DWS) tätig. Zuvor arbeitete er u.a. als Vice President direkt für den Deutsche Bank Konzernvorstand in Frankfurt und London. In diesen Positionen verantwortete er beispielsweise die Implementierung neuer regulatorischer Anforderungen sowie die Weiterentwicklung digitaler Vertriebskanäle. Marc Laubenheimer besitzt einen Mastertitel (M.Sc.) der Universität Eichstätt-Ingolstadt in Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Finance.

Tobias Barten  
Vorstand

Auch Tobias Barten ist seit Gründung Vorstand der Engel & Völkers Digital Invest. Er war vor seiner Tätigkeit bei Engel & Völkers Digital Invest als Vertriebspezialist für Kapitalanlageimmobilien bei der Deutschen Apotheker- und Ärztebank in München und Berlin sowie als Direktor Alternative Investments bei der Oaklet GmbH in Frankfurt tätig. Von 2011 bis 2013 arbeitete der ausgebildete Bankkaufmann bereits zwei Jahre für die Engel & Völkers Capital AG als Vertriebsleiter in Hamburg. Tobias Barten ist Absolvent der Frankfurt School of Finance & Management.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einem anspruchsvollen Marktumfeld konnte die EV Digital Invest AG im Berichtsjahr ihren Wachstumskurs fortsetzen. Als Betreiber einer der innovativsten Online-Immobilieninvestmentplattform haben wir 2022 einen wichtigen Meilenstein erreicht:

Das Gesamtfinanzierungsvolumen seit Unternehmensgründung hat die Marke von 200 Millionen Euro überschritten. Mit einem Platzierungsvolumen von 59,9 Millionen Euro blicken wir zudem auf das beste Jahr in der Geschichte des Unternehmens zurück. Dies zeigt, dass qualitativ hochwertige Immobilieninvestments nach wie vor am Markt gefragt sind – obwohl das Finanzierungsumfeld insbesondere in der zweiten Jahreshälfte für alle Marktteilnehmer herausfordernder geworden ist. Der Vorstand hat im Berichtsjahr die sich bietenden Chancen entschlossen genutzt, die Wettbewerbsfähigkeit und Positionierung im Markt insgesamt gestärkt und wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Ein zentraler Schritt für die Weiterentwicklung des Unternehmens erfolgte mit dem Börsengang. Seit Mai 2022 sind die Aktien der EV Digital Invest AG im Scale Segment, dem Wachstumsmarkt für kleine und mittlere Unternehmen der Frankfurter Wertpapierbörse, gelistet. Die zufließenden Mittel aus der Kapitalerhöhung bilden die Basis für die Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums. Gleichzeitig erhöhte sich mit dem erfolgreichen Börsengang die Visibilität des Unternehmens. Das Interesse von potenziellen Investoren an den vorgestellten Immobilienprojekten stieg deutlich an. Der Aufsichtsrat unterstützt den vom Vorstand eingeschlagenen Wachstumskurs ausdrücklich und begleitet ihn intensiv, sowohl beratend als auch durch eine regelmäßige und kritische Überwachung.

### Arbeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der EV Digital Invest AG hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung des Vorstands regelmäßig überwacht und die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens sowie wesentliche Einzelmaßnahmen beratend begleitet. Wesentlich hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form, erstatteten Berichte des Vorstands.

Dies erfolgte innerhalb und außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats. Auf diese Weise war der Aufsichtsrat stets informiert über die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung, die Rentabilität der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde stets zeitnah und umfassend über aktuelle Entwicklungen und bedeutsame Einzelsachverhalte informiert. In Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden. Soweit für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstands aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat darüber Beschluss gefasst.

### Sitzungen und Beschlüsse

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 drei Sitzungen abgehalten, an denen jeweils alle Mitglieder – physisch oder im Rahmen einer Zuschaltung per Video oder Telefon – teilgenommen haben. Die Mitglieder des Vorstands nahmen grundsätzlich an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Einzelne Tagesordnungspunkte hat der Aufsichtsrat aber auch in Abwesenheit der Mitglieder des Vorstands erörtert. Die Sitzungen und Beschlussfassungen fanden am 28. Februar, 11. April, 13. April, 27. April, 25. Mai sowie am 23. November 2022 statt. Zusätzlich zu den abgehaltenen Sitzungen wurden an drei Terminen Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats erfolgte am 28. Februar 2022. Im Rahmen dieser Sitzung wählten die Mitglieder des Aufsichtsrates ihren Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden. Darüber hinaus verabschiedeten sie die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat. In der Sitzung am 11. April 2022 wurde auf freiwilliger Basis der Entsprechenserklärung des Vorstands und Aufsichtsrats zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG zugestimmt. In dieser und den weiteren Sitzungen des Aufsichtsrats im April wurden darüber hinaus verschiedene Beschlüsse rund um den Börsengang der Gesellschaft getroffen.

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Wesentlicher Bestandteil aller Aufsichtsratssitzungen war die Berichterstattung des Vorstands zur Geschäftslage mit detaillierten Informationen zur Umsatz- und

Ergebnisentwicklung sowie zu Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung, zum Stand der wesentlichen aktuellen und geplanten Investitionen, zu wichtigen Aspekten der Nachhaltigkeit, zu den Entwicklungen an den Kapitalmärkten und zu den wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen des Vorstands. Insbesondere wurde die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2023 sowie mögliche M&A-Aktivitäten ausführlich erörtert. Sofern zustimmungspflichtige Geschäfte zur Beschlussfassung vorgelegt wurden, erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung.

### Jahresabschlussprüfung

Die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählte und durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2022, der nach den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt worden ist, im Rahmen einer freiwilligen Abschlussprüfung geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die vorgenannten Unterlagen und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor. Die Abschlussunterlagen wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 24. Mai 2023 in Gegenwart und nach einem Bericht des Abschlussprüfers ausführlich besprochen. Den Jahresabschluss haben wir geprüft. Es bestanden keine Einwände. Wir stimmen daher dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss billigen wir. Der Jahresabschluss 2022 der EV Digital Invest AG ist damit festgestellt.

### Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Seit dem am 28. Februar 2022 beschlossenen Formwechsel des Unternehmens von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) in eine Aktiengesellschaft (AG) gab es bis zum heutigen Tage keine Veränderungen in der Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand. Dem Aufsichtsrat gehören Ralf Wohltmann (Vorsitzender), Tim Otto (stellvertretender Vorsitzender), Adrian Lösche und Dr. Ingo Rellermeier an. Herr Dr. Ingo Rellermeier hat sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung

niedergelegt. Die weiteren Aufsichtsratsmandate enden mit der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2026 beschließt. Ausschüsse wurden keine gebildet. Der Vorstand besteht aus Marc Laubenheimer und Tobias Barten.

### Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand erstellte für das Geschäftsjahr 2022 einen Bericht über die Beziehungen zu den verbundenen Unternehmen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Abhängigkeitsbericht und den Bestätigungsvermerk zur Kenntnis genommen, kritisch gewürdigt und diskutiert. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht abschließend einer eigenen, eingehenden Prüfung unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei insbesondere zu der Überzeugung, dass der Bericht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und hat sich dabei auch davon vergewissert, dass der Kreis der verbundenen Unternehmen mit der gebotenen Sorgfalt festgestellt und notwendige Vorkehrungen zur Erfassung der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen getroffen wurden. Anhaltspunkte für Beanstandungen des Abhängigkeitsberichts sind bei dieser Prüfung nicht ersichtlich geworden. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hält der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands nicht zu erheben waren.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern des Vorstands des Unternehmens für ihre großartige und engagierte Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Berlin, den 24. Mai 2023  
Der Aufsichtsrat

**Ralf Wohltmann**  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Der Aufsichtsrat

**Ralf Wohltmann**  
Vorsitzender

**Tim Otto**  
Stv. Vorsitzender

**Dr. Ingo Rellermeier**  
Mitglied

**Adrian Lösche**  
Mitglied





# Vision

\*4

Unsere Vision ist es, die qualitätsführende Plattform für Immobilieninvestments zu sein.



## Unsere Mission

Wir führen den Wunsch nach Vermögenswachstum von Investoren mit den Finanzierungsbedürfnissen der Immobilienwirtschaft zusammen. Dabei verbinden wir die Erfahrung, Kompetenz und Leidenschaft der Immobilienbranche mit modernen digitalen Kanälen. So schaffen wir nachhaltige Investments, die wir in einem exklusiven Umfeld präsentieren. Wir pflegen eine partnerschaftlich geprägte Unternehmenskultur. Kontinuierliches Wachstum ist uns genauso wichtig wie die Förderung und Entwicklung unserer Mitarbeiter.

## Unsere Strategie

Wir greifen auf langjährige Erfahrung und unser weltweites Netzwerk im Immobilienbereich zurück, um die Finanzierung exklusiver Projekte professionell zu prüfen und zu begleiten. Engel & Völkers Digital Invest wurde zunächst als Teil von Engel & Völkers Capital gegründet, welche bereits seit 2009 Immobilienprojekte mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro finanziert hat. Seit 2017 können sich auch Privatinvestoren über unsere Plattform an ausgesuchten Immobilienprojekten beteiligen.

Die EV Digital Invest AG hat ihren Sitz in Berlin. Wir vermitteln Finanzierungen für die Umsetzung von Bauvorhaben, sowie für den Erwerb von Bestandsimmobilien und Grundstücke für Bauträger, Bestandhalter und Projektentwickler und bieten privaten Investoren die Möglichkeit, sich Seite an Seite mit uns daran zu beteiligen. In unserem Fokus stehen exklusive Immobilienvorhaben in

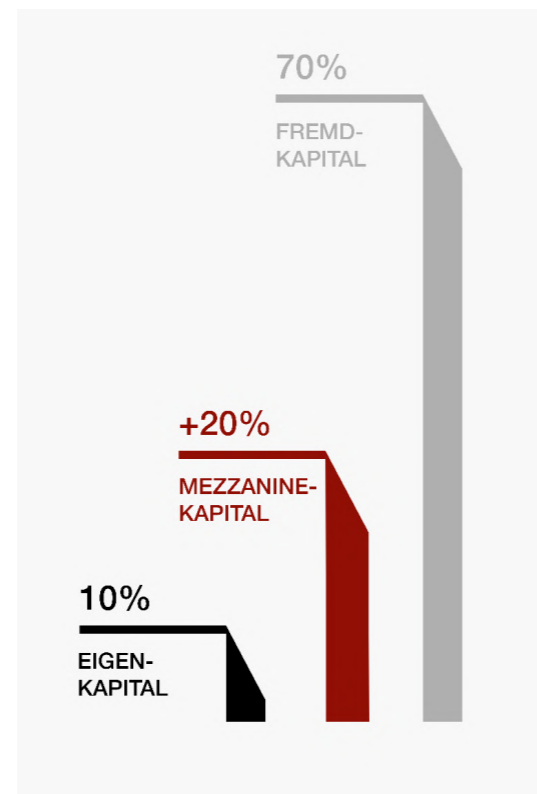
Deutschland und dem europäischen Ausland. Engel & Völkers Digital Invest unterstützt dabei Projektträger und -entwickler kompetent in allen Projektphasen. Mit Engel & Völkers Digital Invest steht eine flexible Möglichkeit zur Eigenkapital- und Mezzaninekapital-Finanzierung zur Verfügung.

Als moderne Alternative zur Bank bieten unsere Lösungen die Vorteile digitaler Prozesse bei langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich. Gemeinsam mit Engel & Völkers Digital Invest investieren unsere Anleger in konkrete Immobilienprojekte mit festen Renditen und Laufzeiten. Dabei profitieren Sie von unserer Erfahrung, Expertise und einer Investitionsmöglichkeit in exklusive Immobilienprojekte.

# Geschäftspraxis

Das Geschäftsmodell der EV Digital Invest AG baut auf dem Wunsch nach Vermögenswachstum von Investoren sowie den Finanzierungsbedürfnissen der Immobilienwirtschaft auf. Denn: Große Immobilienprojekte zu planen und umzusetzen ist sehr kostenintensiv. Dem anfänglich hohen finanziellen Aufwand stehen aber im Erfolgsfall hohe Erträge durch Verkaufserlöse oder regelmäßige Mieteinnahmen gegenüber. Um die zeitliche Lücke zwischen Investition und Ertragsphase zu überbrücken, setzen Projektträger zum Teil Eigenkapital ein, den größten Teil des benötigten Geldes finanzieren sie über Banken.

Ein wichtiger dritter Baustein im Finanzierungsmix der Projektträger ist Mezzanine-Kapital. Dieses stammt wie Fremdkapital von Dritten, wird aber von Banken i.d.R. wie Eigenkapital angesehen, da es im Insolvenzfall gegenüber dem Fremdkapital nachrangig bedient wird. Dieses Mezzanine-Kapital wird von Engel & Völkers Digital Invest und institutionellen Partnern bereitgestellt und steht Projektentwicklern zur Verfügung. Auch Kapital, das Engel & Völkers Digital Invest über diese digitale Plattform von privaten Anlegern einsammelt, zählt dazu.



\* Beispielhafte Darstellung einer Projektfinanzierung

## Digitale Immobilieninvestments – Die neue Anlageklasse

Crowdfunding kommt aus dem Englischen (crowd = Menschenmenge) und heißt übersetzt etwa „die Investition der Vielen“. Bei dieser Anlageform schließen sich viele Investoren zusammen. Auf diese Weise können auch private Anleger mit relativ kleinen Geldbeträgen von Investitionen profitieren, für die die Mindestanlagesummen normalerweise bei 500.000 Euro und mehr liegen.

## Schwarmfinanzierungen für Immobilien immer beliebter

In der Vergangenheit waren die Kosten für das Einsammeln kleiner Beträge über viele Investoren zu hoch, um eine solche Anlageform rentabel abzubilden. Hohe Kosten konnten u.a. durch die Digitalisierung drastisch reduziert werden. Parallel zu sinkenden Kosten stieg das Interesse nach Schwarmfinanzierungen für Immobilien. In den vergangenen Jahren hat sich Crowdfunding zu einer zunehmend beliebten Anlageform entwickelt, die attraktive Renditen zwischen 4 und 8 % p.a. erwirtschaftet.



### Projektentwickler & Bestandshalter

suchen als lösungsorientierte Unternehmer nach vertrauensvollen Partnerschaften und Kapital.

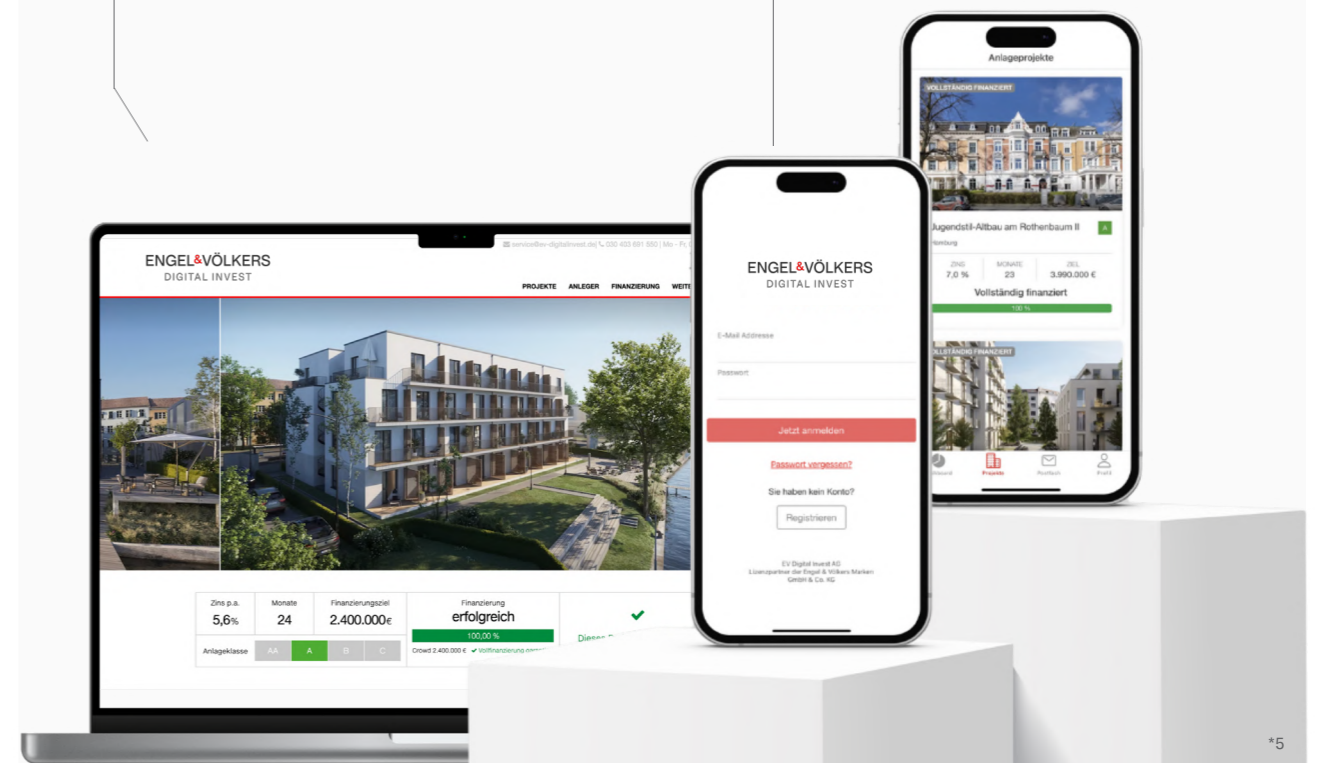


### Private & institutionelle Investoren

stehen schwer zugänglichen Märkten, fehlenden Investitionsmöglichkeiten und Beschränkungen gegenüber.

- 1 - 6 Mio. Euro Finanzierungsvolumen
- Garantie auf Vollfinanzierung
- Engel & Völkers Netzwerkzugang

- Benutzerfreundliche & ganzheitlich digitale Plattform
- Investitionen ab 100 Euro
- Umfangreiche, gutachterliche Due-Diligence-Prüfung





# Unser Versprechen

FÜR PROJEKTRÄGER

---

## Garantierte Auszahlung

Nach einer detaillierten wirtschaftlichen Analyse erhalten die Projektträger von uns unbürokratisch und mit einer Garantie auf Vollfinanzierung das Mezzanine-Kapital für Ihr Projekt – von 1 bis 50 Millionen Euro. Über Vorfinanzierungsstrukturen können wir die Auszahlung auch vor einer Refinanzierung durch unsere Anleger ermöglichen.

## Schnelle Prozesse

Wir sind auch bei dringlichen Finanzierungen für die Projektträger da. Mit unserem klaren Dokumentenkatalog sparen Sie wertvolle Zeit. Zwischen Erhalt aller notwendigen Unterlagen und der Auszahlung liegen bei erfolgreichem Ergebnis in der Regel vier Wochen.

## Flexible Lösungen

Wir sind Full-Service-Anbieter für jede Projektphase: Bei uns haben Projektträger auch die Möglichkeit, eine Grundstücks- und Projektfinanzierung vor Baurecht zu erhalten. Je nach Bedarf begleiten wir Sie mit unserer langjährigen und internationalen Immobilienerfahrung nur in einzelnen Phasen oder über den gesamten Projektzeitraum.

## Erfahrener Partner

Projektträger profitieren von unserem Know-how. Engel & Völkers Digital Invest wurde zunächst als Teil von Engel & Völkers Capital gegründet, welche seit 2009 bereits Immobilienprojekte aller Objektklassen mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro finanziert hat.

## Hohe Marketing-Reichweite

Wir schaffen Aufmerksamkeit durch eine Kampagne mit professionellem Projektfilm und ansprechender Internetseite. Zusätzlich bietet Engel & Völkers Digital Invest die Möglichkeit, von unserem globalen Netzwerk zu profitieren und Projekte über das Maklernetzwerk von Engel & Völkers professionell zu vermarkten – wenn dies gewollt ist.



“

Statt aufwändiger bürokratischer Prozesse erwarten Projektträger bei uns effiziente und einfache Wege zur Finanzierung ihres Immobilienprojekts.

6





“

Hochklassige Immobilienprojekte stehen auf unserer Plattform im exklusiven Licht des Engel & Völkers Netzwerks.

»

## Unsere Vorteile

FÜR INVESTOREN

---

### Langjährige Kompetenz

Seit 2017 können private Anleger gleichrangig mit uns und institutionellen Partnern aus unserem Netzwerk in ausgesuchte Immobilienprojekte investieren. Das gibt ihnen die Möglichkeit, sich auch an sehr großen Projekten zu beteiligen und dabei von unserer langjährigen Kompetenz zu profitieren.

### Gemeinsame Interessen

Die Anleger investieren Seite an Seite mit Engel & Völkers Digital Invest. Anders als bei den meisten anderen Plattformen wird die Investitionsmöglichkeit nicht nur vermittelt. Es handelt sich vielmehr um Projekte, in die wir selbst und unsere institutionellen Partner umfangreich investieren.

### Garantierte Finanzierung

Wir garantieren den Anlegern, dass alle von uns ausgewählten Immobilienprojekte vollständig finanziert werden. Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner beteiligen sich von Anfang an bei jedem Immobilienprojekt und füllen gegebenenfalls noch offene Beträge auf. Eine Umfinanzierung oder Rückabwicklung wird so ausgeschlossen.

### Professionelle Analyse

Jedes Projekt wird in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest entwickelten Analyseprozess mit einer Vielzahl an starken Partnern beleuchtet. Mikro- und Makrolage, wirtschaftliche und technische Faktoren werden genau untersucht. Am Ende des Prozesses werden die Einzelfaktoren zu einem abschließenden Score zusammengefasst.

### Feste Konditionen

Unsere digitalen Immobilieninvestments sorgen für klare Verhältnisse. Jedes Anlageprojekt wird fest verzinst und hat ein vertraglich vorgeschriebenes Laufzeitende. Bereits ab 100 Euro können Anleger so zu transparenten Konditionen in unsere Immobilienprojekte investieren. Ihr Geld wird auch während der Gebotsphase bereits ab dem Tag des Geldeingangs verzinst. Für unsere Anleger fallen auf unserer Plattform keine Gebühren an.



# Finanzierungs- & Prüfprozess

JEDE FINANZIERUNG WIRD IN FÜNF SCHRITTEN ABGESCHLOSSEN:



## Der Prüfprozess

Grundlage des langfristigen Geschäftserfolgs von Engel & Völkers Digital Invest ist der ausführliche Analyseprozess. Jedes Immobilienprojekt wird in einem von Engel & Völkers Digital Invest speziell für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten Konzept detailliert analysiert. Dabei erfolgt zunächst eine Analyse durch Engel & Völkers Digital Invest, bei der wir auf das umfangreiche Know-how aus dem Engel & Völkers-Netzwerk zurückgreifen – wie das umfangreiche Engel & Völkers-Research-Material und persönliche Kontakte vor Ort. Unsere finale Projekteinschätzung erfolgt eigenverantwortlich, wobei wir uns bei der Entscheidungsfindung nicht allein auf unser eigenes Know-how verlassen, sondern zusätzlich auf die Expertise von unabhängigen, spezialisierten Partnern zurückgreifen. Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (u.a. Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie des jeweiligen Marktes) erhalten die Anlage-

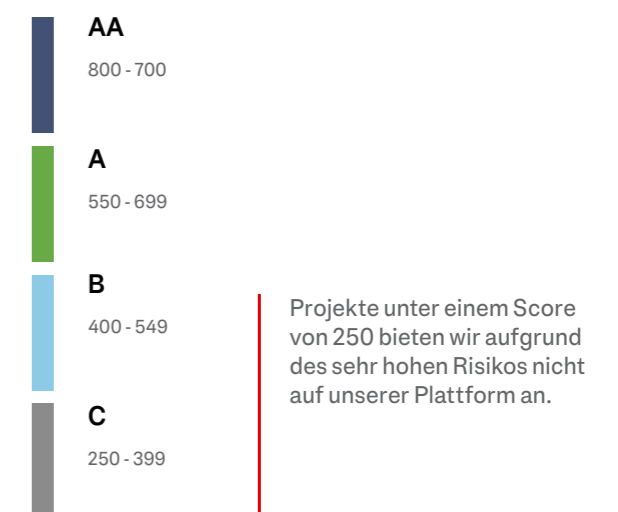
projekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800. Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins).

Projekte, die in der Analyse weniger als 250 Punkte erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an. Generell dienen unsere Projekteinschätzungen ausschließlich der Information und sind keine Investitionsempfehlungen. Die Gesamtdarstellung unserer Analyse ist exemplarisch, d.h. sie erläutert Vorgehensweisen nur beispielhaft und nicht abschließend. Die Analyse wird zudem selbstverständlich auf jedes Projekt individuell zugeschnitten und kann bei einzelnen Projekten von den auf dieser Seite gezeigten Vorgehensweisen und Inhalten abweichen.

Folgende Teilbereiche lassen wir zusätzlich extern detailliert untersuchen:

- ♦ Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- & Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- ♦ Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
- ♦ Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars
- ♦ Legal Red Flag Due-Dilligence-Report durch die Anwaltskanzlei HUTH DIETRICH HAHN

Unsere Anlageklassen und Scorings:





# Die Analysebereiche im Detail



## Wirtschaftlichkeit

Für die Frage, ob ein Projekt rentabel sein wird, sind die Kosten auf der einen Seite und die Verkaufspreise auf der anderen Seite entscheidend. Der Projektentwickler hält sein Projekt für profitabel, ansonsten würde er es nicht umsetzen wollen. Für Engel & Völkers Digital Invest geht es darum herauszufinden, ob seine Kalkulation realistisch ist oder ob etwa zu optimistisch geplant wurde. Um eine realistische Kalkulation der Wirtschaftlichkeit eines Projekts zu erhalten, dürfen die Kosten nicht unter- und die erzielbaren Erlöse nicht überschätzt werden. Zudem müssen Zeitspannen realistisch prognostiziert werden, da die Kosten - zum Beispiel für Dienstleister - steigen, je länger man diese benötigt.



## Markt & Standort

Ausschlaggebend für die mit der Projektentwicklung erzielbaren Erlöse sind vor allem das Angebot von und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilienprojekten am jeweiligen Standort. Um darüber eine Aussage treffen zu können, müssen die Entwicklungen am entsprechenden Immobilienmarkt und am Mikro- und Makrostandort analysiert werden. Dabei ist neben der momentanen Einschätzung der Lage auch die oft nicht ganz einfache Prognose zu treffen, wie sich die entsprechenden Faktoren in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln werden.



## Bauvorhaben, Planung & Ausführung

Hier geht es darum, die Kosten des Bauvorhabens aus technischer Sicht zu beleuchten. Geprüft wird beispielsweise, ob das Gebäude wie geplant auf dem Grundstück erstellt werden darf, ob die Bau- und Baunebenkosten richtig kalkuliert wurden und ob die prognostizierte Zeitspanne für die Errichtung der Projektentwicklung realistisch ist. So können sich die kalkulierten Bau- und Baunebenkosten beträchtlich erhöhen, wenn beispielsweise Herstellkosten (für Rohbau, Fassade, Dach, etc.) nicht richtig kalkuliert wurden oder die Planung nicht sämtliche baurechtliche Auflagen (z.B. Brandschutz) berücksichtigt.

Eigenverantwortliche Einschätzung durch Engel & Völkers Digital Invest, basierend auf einer unabhängigen Analyse von:



## Immobilienrecht

Die Anwaltskanzlei HUTH DIETRICH HAHN erstellt für die Projekte der Engel & Völkers Digital Invest einen „Legal Red Flag Due Diligence Report“. Dazu führen die Rechtsanwälte eingeschränkte rechtliche Due-Diligence-Prüfungen für die Bereitstellung von Mezzanine-Kapital durch. Der Fokus liegt dabei auf immobilienrechtlichen Aspekten, um rechtlich relevante Bereiche aufzuzeigen, die für den Adressaten sowie die Transaktion von wesentlicher Bedeutung sein könnten. Ziel dieser Prüfung ist es, ausfallgefährdete Transaktionen so weit wie möglich auszuschließen.



## Projektträger

Mit dem Projektträger steht und fällt der Erfolg eines Immobilienprojektes. Das geht von der Qualifikation der verantwortlichen Personen bis zum Track-Record der Gesellschaft: Wie viele Projekte (speziell der jeweiligen Immobilienklasse) haben die Verantwortlichen in der Vergangenheit schon erfolgreich realisiert? Haben sie Erfahrung mit Projekten in der jeweiligen Region? Auch die Finanzkraft des Projektträgers spielt eine Rolle. Ist er zum Beispiel liquide genug, Projekt-verzögerungen finanziell stemmen zu können?

Eigenverantwortliche Einschätzung durch Engel & Völkers Digital Invest, basierend auf einer unabhängigen Analyse von:



HUTH DIETRICH HAHN





# Highlights

Auswahl unserer Projekte 2022







## Eco-Living Lichtenrade

Idyllisch und ökologisch  
Wohnen im Berliner Ortsteil  
Berlin-Lichtenrade

Im Berliner Ortsteil Lichtenrade, im idyllischen Berliner Süden, entsteht der Neubau einer Wohnanlage mit 22 Reihenhäusern und 22 Stellplätzen. Insgesamt werden in ruhiger, naturnaher Wohnlage 14 Häuser mit einer Wohnfläche von je ca. 133 m<sup>2</sup> und 8 Häuser mit einer Wohnfläche von je ca. 168 m<sup>2</sup> realisiert.



**3.800.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**5,6%**

ZINSEN (P.A.)

**24 Monate**

LAUFZEIT

**A**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT



## OVUM Neue Mitte Braunsfeld

Zentrales Stadtquartier  
in Köln

In der Rheinmetropole Köln wird im aufstrebenden Viertel Braunsfeld das moderne Wohn- und Gewerbequartier "OVUM Neue Mitte Braunsfeld" mit ca. 26.961 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche realisiert. Das "OVUM", das mittig um einen ovalförmig begrünten Platz angeordnet ist, überzeugt durch seinen breiten Mietermix aus den Bereichen Büro, Gastronomie, Handel sowie Hotel. Der Vorvermietungsstand liegt bei ca. 97 %. Hauptmieter ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.



**3.500.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**5,7%**

ZINSEN (P.A.)

**13 Monate**

LAUFZEIT

**A**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT





## DFI Zukunftspark Oberfranken

Nachhaltiges Logistikzentrum  
in Hof

In der oberfränkischen Stadt Hof entsteht auf einer ca. 41.528 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche ein hochmoderner Logistikpark mit einem innovativen Bau- sowie Architekturkonzept. Ziel des nachhaltigen Gebäudekonzepts mit umweltverträglichen Baumaterialien, Photovoltaik-Anlage, Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz ist ein möglichst fossilfreier Betrieb. Das Grundstück ist für die logistische Nutzung perfekt geeignet und Teil eines erschlossenen Gewerbe- und Industriegebietes.



**3.650.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**7,0%**

ZINSEN (P.A.)

**10 Monate**

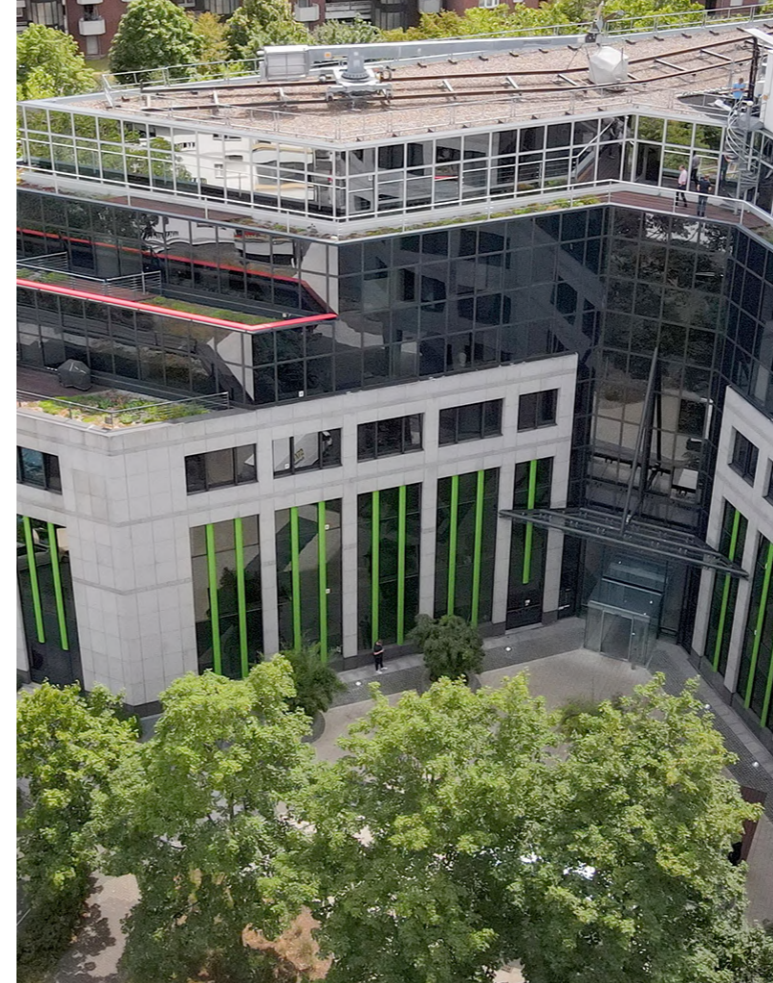
LAUFZEIT

**A**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT



## Office am Europaring II Ratingen

Büro-Objekt in Ratingen bei  
Düsseldorf

Das moderne Bürogebäude liegt im Zentrum der Stadt Ratingen, die direkt an Düsseldorf grenzt. Gemanagt wird die am Europaring 60 gelegene Landmark-Immobilie, die durch ihre außergewöhnliche Form über einen hohen Bekanntheitsgrad verfügt, von der MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG. Zum Grundstück gehören auch 115 Tiefgaragen- und 9 Außenstellplätze.



**3.000.000 EUR**

PLATZIERUNGSVOLUMEN

**4,5%**

ZINSEN (P.A.)

**12 Monate**

LAUFZEIT

**AA**

ANLAGEKLASSE

**100%**

FINANZIERT



RÜCKBLICK

# Eindrücke aus dem Geschäftsjahr



Die EV Digital Invest AG vermeldet für das Geschäftsjahr 2022 zentrale Meilensteine:

Das Gesamtfinanzierungsvolumen seit unserer Gründung übertrifft die Marke von 200 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2022 wurden über die Plattform Immobilienprojekte mit einem Volumen von 59,9 Mio. Euro an Anleger vermittelt (Vorjahr: 32,7 Mio. Euro). Damit blickt die Gesellschaft auf das vom Platzierungsvolumen her beste Jahr seit ihrer Gründung zurück und setzte ihren Wachstumskurs, trotz eines angespannten Marktumfelds 2022 fort.

Im Geschäftsjahr 2022 waren die Rahmenbedingungen ungemein herausfordernd. Der dynamische Anstieg der Inflationsraten hat zu einem grundlegenden Wandel an den Kapital- und Finanzierungsmärkten geführt. Sichtbarstes Zeichen: gestiegene Zinsen. Anleiheemissionen mit negativen Renditen und Finanzierungskredite mit einer Null vor dem Komma gehören der Vergangenheit an. Zudem steigen die Eigenkapitalanforderungen. Aber nicht nur die Finanzierungskosten sind in den vergangenen Monaten drastisch gestiegen. Die Baukosten liegen deutlich über dem Vorjahresniveau, nicht zuletzt aufgrund der hohen Energiekosten und anhaltenden Engpässen bei der Materialbeschaffung.

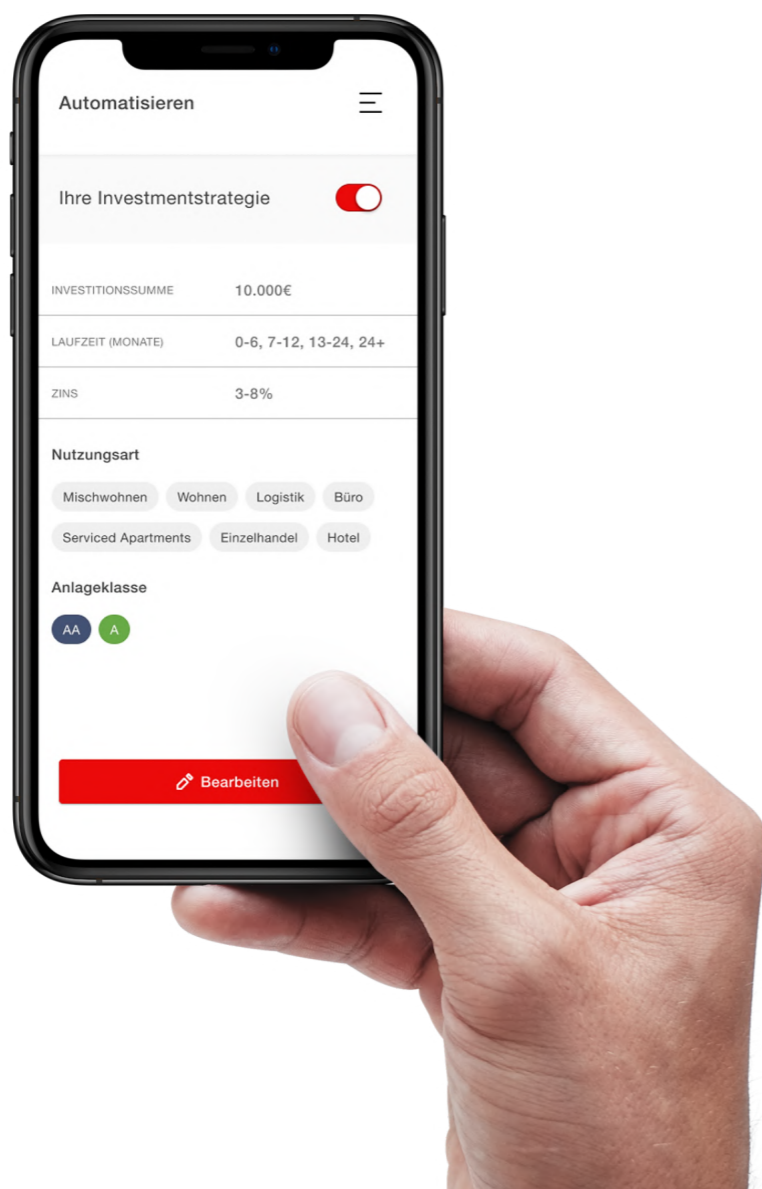
Dennoch haben wir gemeinsam mit unseren Anlegern einen neuen Meilenstein erreicht: Seit der Unternehmensgründung wurden über unsere Plattform mehr als 70 Immobilienprojekte finanziert. Diese Zahl bestätigt: Wir haben uns gut und nachhaltig aufgestellt. Allein 2022 wurden auf der Plattform 18 Immobilienprojekte finanziert. Dabei verzeichnete Engel & Völkers Digital Invest eine ungebrochen hohe Anlegernachfrage, trotz des insgesamt schwierigen Investitionsumfelds. Dies belegen nicht zuletzt die äußerst schnellen Finanzierungen der Immobilienprojekte „DFI Zukunftspark Oberfranken“ in Hof (3,7 Mio. Euro), „Elegantes Wohnen Nahe der Isar“ in München Untergiesing-Harlaching (3,1 Mio. EUR) sowie „Stadtleben Altlindenau“ in Leipzig (3,0 Mio. Euro). Die Projekte wurden jeweils in nur wenigen Stunden voll finanziert. Weiterhin wurden im vergangenen Geschäftsjahr rund 32 Mio. Euro planmäßig an Anleger zurückgeführt.

Trotz aller Sorgfalt sind unsere Anlagen aufgrund des qualifizierten Nachrangs mit Risiken verbunden. Im Jahr 2022 wurde erstmals für einen Projektträger eines über die Plattform finanzierten Immobilienvorhabens ein Insolvenzverfahren eröffnet. Wir sind intensiv bemüht, eine bestmögliche Lösung zu erzielen. Für einen Anleger mit einem diversifizierten Projektportfolio auf unserer Plattform ergibt sich weiterhin eine positive Gesamttrendite.



# Ausblick

Markt & Regulatorik



## Automatisierte Investmentstrategien

Die EV Digital Invest AG ermöglicht es seit Februar 2023 Anlegern mit dem erfolgreichen Start der automatisierten Investmentfunktion noch einfacher zu investieren. Damit wird das breite Serviceangebot für die Anlegerbasis weiter ausgebaut. Zudem werden neue Investorengruppen für die Plattform angesprochen. Bereits beim ersten Projekt, der Finanzierung eines nachhaltigen Logistikparks von rund 2,1 Mio. Euro, wurde rund ein Drittel der Summe per automatisierten Investments im Vorfeld platziert. So war das Projekt innerhalb weniger Minuten finanziert.

Zum Hintergrund: Mit der automatisierten Investmentfunktion können unsere Kunden noch vor dem offiziellen Projektstart ihre gewünschte Anlagesumme reservieren. Im persönlichen Anlegerportal können Investments anhand von individuellen Parametern automatisiert reserviert werden. Mit der Funktion kann zum Beispiel die Investitionshöhe pro Projekt sowie die gewünschte Zinsspanne, Risikoklasse, Immobilientyp und Finanzierungslaufzeit angegeben werden. Passen bevorstehende Projekte auf der Plattform von Engel & Völkers Digital Invest mit den Investmentwünschen der Anleger zusammen, erhalten diese zu Beginn des Starttages per E-Mail eine Benachrichtigung mit der Möglichkeit, die Investition final zu bestätigen. Damit bieten wir unseren Anlegern einen noch einfacheren Zugang zu passenden Investments und erhöhen zudem unsere Finanzierungsgeschwindigkeit.

## Kapitalertragssteuer

Aufgrund des im Dezember 2022 beschlossenen Jahressteuergesetz 2022 ist unser Zahlungsdienstleister ab dem Jahr 2023 verpflichtet, die Kapitalertragssteuer auf Zinseinkünfte nach dem Quellensteuerprinzip einzubehalten und abzuführen. Wir haben innerhalb kürzester Zeit alle erforderlichen Schritte unternommen, um in Zusammenarbeit mit unserem langjährigen Zahlungsdienstleister und renommierten Steuerexperten die persönlich anfallende Steuer unserer Investoren zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen.

## EU Regulierung- Lizenzantrag

Die European Crowdfunding Service Provider Regulation (ECSPR) ist eine zentrale regulatorische Neuerung und richtet sich an in der Europäischen Union operierende Schwarmfinanzierungsdienstleister. Das Ziel besteht darin, die Regulierung von Schwarmfinanzierungsdienstleistern in der EU zu harmonisieren und einheitlich hohe Standards in Bezug auf Transparenz, Risikomanagement und Governance zu schaffen. Für unsere Investoren bietet die ECSP-Lizenz zusätzliche Sicherheiten, da sie eine erhöhte Transparenz schafft und bestimmte Anlegerrechte gestärkt werden.

Wir profitieren zudem von einer erleichterten Geschäftstätigkeit im europäischen Raum sowie der Möglichkeit, neue Finanzprodukte anbieten zu können. Dies wird dazu beitragen, unsere starke Reputation weiter zu festigen und neue Investitionsmöglichkeiten zu erschließen.

Engel & Völkers Digital Invest ist hinsichtlich der zu erfüllenden Anforderungen bereits gut aufgestellt. Wir befinden uns in engem Austausch mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und arbeiten daran, den Prozess des Lizenzerswerbs erfolgreich abzuschließen. Die ECSP-Lizenz dient als Anerkennung unseres Engagements im Bereich der Transparenz, des Risikomanagements und der Governance und wird uns helfen, das Vertrauen unserer Investoren weiter zu stärken.



## Investor Relations

Engel & Völkers Digital Invest ist seit dem 3. Mai 2022 im Wachstumssegment Scale im Freiverkehr an der deutschen Börse gelistet. Durch den Börsengang erhalten Investoren die Chance, in ein gut positioniertes und innovatives Unternehmen in einer Zukunftsbranche zu investieren und so Seite an Seite von der zukünftigen Unternehmensentwicklung zu profitieren.

### Strahlkraft der Marke Engel & Völkers

Die Marke "Engel & Völkers" bietet eine einzigartige Markenbekanntheit, ein positives Image auf dem Markt für digitale Immobilieninvestitionen und ein Netzwerk von Maklern. Sie steht für den Qualitätsanspruch, den wir täglich mit unserer Arbeit verfolgen.

### Erfolgreiche & etablierte Finanzierungsplattform

Mit langjähriger Immobilienexpertise und fundierten Due-Diligence-Prüfungen haben wir die Plattform als einen Qualitätsführer für Immobilienfinanzierungen etabliert und in den vergangenen Jahren Projekte mit einem Volumen in Höhe von mehr als 200 Mio. Euro finanziert.

### Loyale & kapitalstarke Investorenbasis

Die Basis für unseren erfolgreichen Wachstumskurs bildet eine loyale und kapitalstarke Anlegerbasis auf unserer Investmentplattform. Mit ihr finanzieren wir Immobilienprojekte in einer rekordverdächtigen Geschwindigkeit.

### Starke Positionierung in einem Wachstumsmarkt

In den vergangenen Jahren haben wir uns eine führende Position noch jungen im Markt für digitale Immobilienfinanzierungen und -investments erarbeitet. Mit unserer nachhaltigen und qualitätsfokussierten Geschäftsstrategie wollen wir mittel- bis langfristig eine Bruttomarge von 75 % und eine EBIT-Marge von 20 % erreichen.

ENGEL & VÖLKERS DIGITAL INVEST

## Auf dem Kapitalmarkt

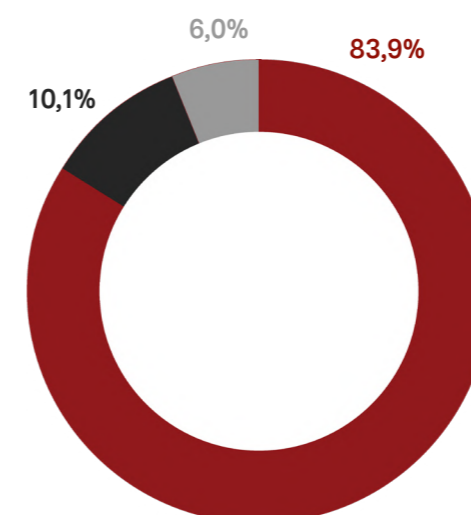
### Vorstellung des Ankeraktionärs Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (VZB)

Das VZB ist eine teilrechtsfähige Einrichtung der Zahnärztekammer Berlin. Ihr Vermögen wird gesondert und streng getrennt von der Kammer verwaltet, das Versorgungswerk wird von eigenen Organen geleitet. Das VZB bleibt dabei ein Teil der auf landesgesetzlicher Grundlage fußenden „Körperschaft des öffentlichen Rechts“, der Zahnärztekammer Berlin. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin ist die berufsständische Versorgungseinrichtung der Zahnärzte für die Kammerbereiche Berlin, Brandenburg und Bremen.



### Anteilseignerstruktur

Mit dem Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (VZB) freuen wir uns, einen Ankeraktionär zu haben, der uns langjährig unterstützt. Das VZB weist durch zahlreiche erfolgreiche Beteiligungen langjährige Erfahrung im Immobiliensektor und Fintech-Universum auf.



- Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin (K.d.Ö.R.)
- Freefloat
- Anteile im Besitz der Führungskräfte



# Jahresabschluss 2022

## BILANZ

S. 33

## GEWINN & VERLUSTRECHNUNG

S.35

## ANHANG

S.36

## ANLAGE 1-3 ZUM ANHANG

S.41



## Aktiva

A. Anlagevermögen	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Andere Anlagen, Betriebs- & Geschäftsausstattung		68.326,00	74.305,00
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.475,00		22.475,00
2. Sonstige Ausleihungen	153.154,83	175.629,83	153.154,83
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen &amp; sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	896.281,13		783.862,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.845.363,76		80.000,00
• davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 3.500.000,00 (Euro 0,00)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	125.856,65	4.867.501,54	128.904,95
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		3.276.327,92	4.125.566,03
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		72.016,18	25.560,59
		<b>8.459.801,47</b>	<b>5.393.829,36</b>

## Passiva

A. Eigenkapital	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
• davon Gesamtnennbetrag Stammaktien Euro 4.450.000,00 (Euro 0,00)		4.450.000,00	25.000,00
• Nennbetrag bedingtes Kapital Euro 2.000.000,00 (Euro 0,00)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
• davon während des Geschäftsjahrs eingestellt Euro 5.850.000,00 (Euro 4.000.000,00)		9.970.958,35	8.095.958,35
• davon für das Geschäftsjahr entnommen Euro -3.975.000,00 (Euro 0,00)			
<b>III. Verlustvortrag</b>			
		-3.631.756,28	-3.667.525,01
<b>IV. Jahresfehlbetrag (i. Vj. Jahresüberschuss)</b>			
		-3.322.064,42	35.768,73
<b>Buchmäßiges Eigenkapital</b>			
		7.467.137,65	4.489.202,07
<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>1. Steuerrückstellungen</b>	4.750,00		4.750,00
<b>2. Sonstige Rückstellungen</b>	515.455,50	520.205,50	448.755,99
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
	0,00		12,07
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 0,00 (Euro 12,07)			
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
	155.636,57		98.664,46
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 155.636,57 (Euro 98.664,46)			
<b>3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>			
	67.413,27		16.455,97
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 67.413,27 (Euro 16.455,97)			
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			
	238.074,10		243.044,65
• davon aus Steuern Euro 175.428,43 (Euro 225.060,25)			
• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 5.545,46 (Euro 2.608,93)			
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 236.271,88 (Euro 241.242,43)			
• davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 1.802,22 (Euro 1.802,22)		461.123,94	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		11.334,38	92.944,15
		<b>8.459.801,47</b>	<b>5.393.829,36</b>



Art	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>	5.200.776,55	4.369.404,28
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.786.454,96	122.877,07
• davon Erträge aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (euro 11,55)		
<b>3. Materialaufwand</b>		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	745.317,04	532.571,99
<b>4. Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter	5.486.120,79	1.959.023,27
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	462.795,60	375.880,84
• davon für Altersversorgung Euro 7.641,98 (Euro 0,00)		
	5.948.916,39	2.334.904,11
<b>5. Abschreibungen</b>		
a. auf Sachanlagen	20.300,16	23.175,84
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	3.724.311,14	1.575.393,40
• davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung Euro 0,00 (Euro 99,46)		
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	129.636,98	9.553,81
• davon aus verbundenen Unternehmen Euro 107.086,95 (Euro 0,00)		
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	88,18	21,09
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-3.322.064,42</b>	<b>35.768,73</b>
<b>10. Jahresfehlbetrag (i.Vj. Jahresüberschuss)</b>	<b>-3.322.064,42</b>	<b>35.768,73</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB aufgestellt. Es handelt sich bei der Gesellschaft um eine kleine Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§264, 288 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft hat den Anhang zum Jahresabschluss freiwillig um einen Eigenkapitalspiegel (DRS 22) sowie eine Kapitalflussrechnung (DRS 21) erweitert. Diese sind dem Anhang als Anlagen 1 und 2 beigefügt. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname	EV Digital Invest AG
Firmensitz	Berlin
Registergericht	Berlin (Charlottenburg)
Register-Nr.	239815

### Angaben zum Rechtsformwechsel

Die Aktiengesellschaft ist entstanden durch formwechselnde Umwandlung der EV Digital Invest GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, HRB 188794 B) auf Grund des Umwandlungsbeschlusses vom 28.02.2022. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 15.03.2022.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Steuerlich sogenannte geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangszeitpunkt sofort vollständig abgeschrieben. Die Spanne der Nutzungsdauern betrug 3 bis 50 Jahre.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung am Bilanzstichtag abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen
- Ausleihungen zu den dem Nominalwert entsprechenden Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung am Bilanzstichtag wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den dem Nominalwert entsprechenden Anschaffungskosten angesetzt oder unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurde auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.



Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Bei Rückstellungen werden künftige Preis- und Kostensteigerungen in Höhe der allgemeinen Inflationsrate berücksichtigt und bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf fremde Währung lautende Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden zum Devisenkassamittelkurs des Abschlussstichtages umgerechnet.

Auf der Passivseite waren als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

## Angaben zur Bilanz

Der Anlagenspiegel ist als Anlage 3 zum Anhang beigefügt.

## Angaben zu Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die EV Digital Invest AG hat mit der EV Digital Invest Strukturierungs-GmbH einen Rahmendarlehensvertrag in Höhe von 3,5 Mio. EUR geschlossen. Hintergrund dieses Vertrags ist die Bereitstellung von Fremdkapital zum Zwecke der Gewährung von Anschubfinanzierungen für Projektgesellschaften.

## Angaben zum Eigenkapital

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16.02.2022 ist das Stammkapital (gezeichnetes Kapital) aus Gesellschaftsmitteln (Kapitalrücklage) um 3.975 TEUR auf 4.000 TEUR erhöht worden. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 23.02.2022.

Die Hauptversammlung vom 13.04.2022 hat die Erhöhung des Grundkapitals (gezeichnetes Kapital) um bis zu 450 TEUR beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde in Höhe von 450 TEUR durchgeführt zur Schaffung neuer Aktien für die Aufnahme der Notierung im Freiverkehr. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 29.04.2022.

Alle 450.000 neuen Aktien wurden im Rahmen des Börsengangs an der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) am 03.05.2022 zu einem Angebotspreis von 14 EUR voll platziert, sodass die Kapitalrücklage aus der Ausgabe von Anteilen über dem Nennbetrag um 5.850 TEUR erhöht wurde. Im Rahmen des Börsengangs hat die Gesellschaft somit 6.300 TEUR zusätzliches Eigenkapital eingeworben

## Mitzugehörigkeitsvermerk

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 67.413,27 EUR enthalten.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus der Untervermietung von angemieteten Räumlichkeiten in Höhe von 154.237,83 EUR enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Aufwand für Einzel- und Pauschalwertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 449.647,71 EUR enthalten.

## Erläuterung der Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung

Der Hauptgesellschafter hat Geschäftsführern und Mitarbeitern Geschäftsanteile bzw. Aktien unter Marktwert überlassen damit die Gesellschaft im Gegenzug die virtuellen Mitarbeiterbeteiligungsprogramme der Vorjahre beenden konnte. Der dadurch gewährte geldwerte Vorteil liegt im Dienstverhältnis mit der Gesellschaft begründet und führt dadurch fiktiv zu einem Arbeitsentgelt, für das Sozialabgaben und Lohnsteuer abzuführen war, was vereinbarungsgemäß von der Gesellschaft getragen wurde. Die genauen Auswirkungen ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	Betrag (in EUR)
Personalaufwand (Bruttobetrag des als Arbeitsentgelt zu klassifizierenden Preisvorteils sowie der darauf entfallenden Lohnsteuern und Sozialabgaben)	-2.593.808,21
Sonstiger betrieblicher Ertrag (Fiktive Zuwendung des Hauptgesellschafters in Höhe des gewährten Preisvorteils)	1.389.310,86
Saldo (Nettoaufwand aus den durch die Gesellschaft getragenen Lohnsteuern und Sozialabgaben)	-1.204.497,35

## Angaben in Fortführung des Jahresergebnisses

In Fortführung des Jahresergebnisses erfolgt die nachfolgende Darstellung:

Posten der Ergebnisverwendung	Betrag (€)
- Jahresfehlbetrag	-3.322.064,42
- Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-3.631.756,28
= Bilanzverlust	-6.953.820,70

## Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 49.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen § 285 Nr. 3a HGB

	1-5 Jahre
langfristige Mietverträge	546.576,60 EUR
langfristige E-Räder Leasingverträge	17.944,00 EUR
langfristige Verträge zu Gebühren im Rahmen von dualen Studiengängen	66.202,65 EUR



### Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Lizenzverträgen

Die Gesellschaft ist Lizenznehmer im Rahmen eines langfristigen Vertrags. Dieser Vertrag wurde nach dem Bilanzstichtag wesentlich geändert. Die Lizenzgebühr wird für jedes Kalenderjahr in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Umsatzerlöse unter Berücksichtigung eines Mindestbetrags ermittelt. Ausgehend von den für das kommende Geschäftsjahr erwarteten Umsatzerlösen ergibt sich aus dem geänderten Lizenzvertrag eine zu erwartende Belastung in Höhe von ca. 150-275 TEUR für das kommende Geschäftsjahr. Die Restlaufzeit des geänderten Lizenzvertrags zum Bilanzstichtag beträgt 27 Jahre. Bei entsprechend höheren Umsatzerlösen kann auch eine höhere Lizenzgebühr resultieren. Ebenso führen geringere Umsatzerlöse zu einer geringeren Lizenzgebühr. Der geänderte Vertrag beinhaltet zusätzlich zu einer umsatzabhängigen Vergütung eine Mindestvergütung, die bis zum Kalenderjahr 2027 sukzessive von 150 TEUR auf 350 TEUR p.a. ansteigt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus VSOP

Die beiden zum 31.12.2021 bestehenden Verpflichtungen aus Vereinbarungen über virtuelle Mitarbeiterbeteiligungen sind im Geschäftsjahr wie folgt weggefallen:

1. durch Verzicht der Anspruchsberechtigten auf die Ansprüche aus dem virtuellen Mitarbeiterbeteiligungsprogramm und Ablösung durch Veräußerung von Aktien durch den Hauptanteilseigner zum Vorzugspreis sowie
2. durch Erlöschen einer Verpflichtung aufgrund einer Auszahlung an einen ehemaligen Mitarbeiter, die im Geschäftsjahr 2022 zu einem Aufwand im niedrigen fünfstelligen Bereich führte.

### Angaben zu Optionen

Die Gesellschaft bietet ausgewählten Mitarbeitern einen Aktienoptionsplan an. Ziel des Aktienoptionsplans ist es, Anreize für das Management und die Mitarbeiter zu schaffen, die auf eine Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswertes gerichtet sind, sowie die Mitarbeiterbindung zu erhöhen. Die Optionen können erstmals nach Ablauf einer Haltefrist von vier Jahren ab dem jeweiligen Ausgabebetrag und erst nach Erfüllen von vordefinierten Wachstumszielen innerhalb der Haltefrist ausgeübt werden. Die Hauptversammlung hat am 23.03.2022 bedingtes Kapital für den Aktienoptionsplan zur Verfügung gestellt.

Die Verpflichtung wurde als aufschiebend bedingte Verbindlichkeit unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BFH aus dem Jahre 2017 aufgrund der Abhängigkeit von einem zukünftigen Ereignis nicht in der Bilanz angesetzt.

### Schlussklärung des Abhängigkeitsberichts

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Berlin, den 23.05.2023



Marc Laubenheimer  
Vorstand



Tobias Barten  
Vorstand



EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN (bis 14.03.2022: EV Digital Invest GmbH, Berlin)  
ANLAGE 1: KAPITALFLUSSRECHNUNG (GESCHÄFTSJAHR 2022)

Anlage 1:

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Periodenergebnis	-3.322.064,42	35.768,73
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.300,16	23.175,84
+ Zunahme der Rückstellungen	66.699,51	291.135,68
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.841.365,88	-583.784,64
± Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.337,02	36.055,11
± Zinsaufwendungen/-erträge	-129.548,80	-9.532,72
= <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.184.642,41</b>	<b>-207.182,00</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.321,16	-21.266,84
+ Erhaltene Zinsen	49.813,64	83,31
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>35.492,48</b>	<b>-21.183,53</b>
+ Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0,00	4.000.000,00
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktien	6.300.000,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz)-Krediten	0,00	0,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz)-Krediten	0,00	0,00
- Gezahlte Zinsen	-88,18	-21,09
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.299.911,82</b>	<b>3.999.978,91</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-849.238,11	3.771.613,38
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.125.566,03	353.952,65
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.276.327,92</b>	<b>4.125.566,03</b>

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN (bis 14.03.2022: EV Digital Invest GmbH, Berlin)  
ANLAGE 2: EIGENKAPITALSPIEGEL (GESCHÄFTSJAHR 2022)

Anlage 2:

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage §272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Kapitalrücklage §272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	Eigenkapital
01.01.2022	25.000,00	0,00	8.095.958,35	-3.667.525,01	35.768,73	4.489.202,07
Ergebnisverwendung	0,00	0,00	0,00	35.768,73	-35.768,73	0,00
01.01.2022 nach Ergebnisverwendung	25.000,00	0,00	8.095.958,35	-3.631.756,28	0,00	4.489.202,07
Kapitalerhöhung	3.975.000,00	0,00	-3.975.000,00	0,00	0,00	0,00
Ausgabe von Aktien	450.000,00	5.850.000,00	0,00	0,00	0,00	6.300.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.322.064,42	-3.322.064,42
31.12.2022	4.450.000,00	5.850.000,00	4.120.958,35	-3.631.756,28	-3.322.064,42	7.467.137,65



Anlage 3:

Anlagevermögen	Anschaffungs- & Herstellungskosten					Abschreibungen					Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Stand 01.01.2022 Euro	Geschäftsjahr Euro	Umbuchungen Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2022 Euro		Stand 31.12.2022 Euro	Stand 31.12.2021 Euro
	<b>I. Sachanlagen</b>												
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	158.607,65	14.321,16	0,00	419,33	172.509,48	84.302,65	20.300,16	0,00	419,33	104.183,48	0,00	68.326,00	74.305,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>158.607,65</b>	<b>14.321,16</b>	<b>0,00</b>	<b>419,33</b>	<b>172.509,48</b>	<b>84.302,65</b>	<b>20.300,16</b>	<b>0,00</b>	<b>419,33</b>	<b>104.183,48</b>	<b>0,00</b>	<b>68.326,00</b>	<b>74.305,00</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.475,00	0,00	0,00	0,00	22.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.475,00	22.475,00
2. Sonstige Ausleihungen	153.154,83	0,00	0,00	0,00	153.154,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.154,83	153.154,83
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>175.629,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175.629,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175.629,83</b>	<b>175.629,83</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>334.237,48</b>	<b>14.321,16</b>	<b>0,00</b>	<b>419,33</b>	<b>348.139,31</b>	<b>84.302,65</b>	<b>20.300,16</b>	<b>0,00</b>	<b>419,33</b>	<b>104.183,48</b>	<b>0,00</b>	<b>243.955,83</b>	<b>249.934,83</b>



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die EV Digital Invest AG, Berlin

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der EV Digital Invest AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 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 bis zum 31. Dezember 2022.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 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“ 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

## Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der

Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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


- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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.

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

Hamburg, den 23. Mai 2023  
 KPMG AG  
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
 Andreas Olschewski  
 23.05.2023

Olschewski  
 Wirtschaftsprüfer

  
 Volker Brandt  
 23.05.2023

Brandt  
 Wirtschaftsprüfer

# Impressum



EV Digital Invest AG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG  
Joachimsthaler Str. 12  
D-10719 | Berlin

## Vorstand

Marc Laubenheimer  
Tobias Barten

## Aufsichtsratsvorsitzender

Ralf Wohltmann

## Kontakt

Telefon: +49 (0)30 403 691 550  
Fax: +49 (0)30 403 691 509  
E-Mail: [ir@ev-digitalinvest.de](mailto:ir@ev-digitalinvest.de)

## Bildnachweise

- \*1 Engel & Völkers Digital Invest
- \*2 Engel & Völkers Digital Invest
- \*3 Engel & Völkers Digital Invest
- \*4 Engel & Völkers
- \*5 @[azadumailru] via Canva.com (Teilverarbeitung)
- \*6 Engel & Völkers
- \*7 Engel & Völkers
- \*8 @[Luis Dalvan] via Canva.com
- \*9 Engel & Völkers Digital Invest
- \*10 @[StockSnap] via Canva.com



