



Finanzbericht

# Halbjahresbericht zum 30. Juni 2022

EV Digital Invest AG · Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG



## VORWORT

# Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, Ihnen unseren ersten Halbjahresfinanzbericht als börsennotierte Gesellschaft vorzulegen. Das erste Halbjahr 2022 war für uns und unsere Aktionäre ausgesprochen ereignisreich. Wir möchten diesen Bericht als Anlass nutzen, um die Geschehnisse der letzten Monate einzuordnen und mit Ihnen einen Blick in die Zukunft zu richten.

Im April 2022 ist uns als erstes Unternehmen im aktuellen Börsenjahr der Gang an die Frankfurter Wertpapierbörse gelungen. Gerade vor dem Hintergrund des sehr herausfordernden Umfelds erfüllt uns dies mit Stolz. Mit dem Börsengang haben wir Kapital aufgenommen und unser künftiges Wachstum zu finanzieren. Mit dem Listing erhalten zudem Investoren die Chance, nicht nur in unsere Immobilienprojekte, sondern auch in ein wachstumsstarkes Unternehmen zu investieren. Unser Anspruch „Seite an Seite zu investieren“ wird somit um einen weiteren Baustein ergänzt.

Das erste Halbjahr 2022 ist für uns operativ ausgesprochen gut gelaufen. Unser Finanzierungsvolumen ist auf rund 25,6 Mio. EUR gewachsen – eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum von mehr als 50 Prozent. Das für Skaleneffekte wichtige durchschnittliche Investitionsvolumen pro Projekt stieg um mehr als 30 Prozent auf rund 3,7 Mio. EUR. Die Gebühreneinnahmen pro Finanzierung stiegen um rund 25 Prozent. Besonders herausstellen möchten wir an dieser Stelle das Projekt „Stadthaus `Mozart´ II“ mit einem Volumen von 6,0 Mio. EUR – das bislang größte Finanzierungsvolumen, das über die Plattform finanziert wurde.

Dabei wachsen wir mit Augenmaß. Wir gehen im Interesse unserer Anleger bei der Auswahl der Projekte sehr selektiv vor – Qualität geht vor Wachstum. Auf unsere Plattform gelangt kein Projekt, von dessen Erfolg wir nicht überzeugt sind. Daher hat jedes von uns finanzierte Immobilienprojekt einen umfang-

reichen internen sowie externen Due-Diligence-Prozess durchlaufen und wird so auf Herz und Nieren geprüft. Für ein Projekt, das wir am Ende auf unsere Plattform stellen, schauen wir uns zuvor im Schnitt 20 Investitionsobjekte im Detail an. Wir sichten also sehr detailliert und umfangreich aus, weil wir davon überzeugt sind, dass man nur mit einer guten Due Diligence langfristig erfolgreich sein kann. Dabei arbeiten wir mit einem erfahrenen Team und Experten wie Wirtschaftsprüfern, Immobiliengutachter und Beratungsunternehmen zusammen.

Wir haben im August unsere Wachstumsstrategie nachjustiert und unsere Geschäftsentwicklung auf das anspruchsvolle Marktumfeld neu ausgerichtet. Während unser Fokus vor Beginn des Ukraine-Krieges und der daraus resultierenden schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung noch auf größtmöglichem Wachstum lag, verfolgen wir nun ein kosteneffizientes und risikoverseres Wachstum.

Die Geschäftsentwicklung gründet auf einer guten Projektpipeline, die eine anhaltend positive Entwicklung im zweiten Halbjahr 2022 erwarten lässt – trotz des aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage herausfordernderen Markt-

umfeldes. So wurde im Juli bereits das Bürobestandsobjekt „Office am Europaring II“ in Ratingen bei Düsseldorf mit einem Investitionsvolumen von 3 Mio. EUR sowie das Wohnbauprojekt „Atelier-Wohnungen an der Burg II“ in München mit einem Investitionsvolumen von rund 2,2 Mio. EUR voll platziert. Darüber hinaus erfreuen sich unsere nachhaltigen Objekte in Kooperation mit dem DFI einer hohen Beliebtheit und rücken das uns wichtige Thema Nachhaltigkeit weiter in den Fokus. So sind die Logistikprojekte „DFI Zukunftspark Oberrhein“ und „DFI Zukunftspark Nordbayern“ mit einem Projektvolumen von rund 9 Mio. EUR bereits vollständig platziert.

Wir danken unseren Aktionären für ihr Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen. Vor allem im aktuell herausfordernden Kapitalmarktumfeld ist dies nicht selbstverständlich. Der Halbjahresfinanzbericht bestätigt, dass wir auf einem guten Weg sind. Mit langjähriger Immobilienexpertise und fundierten Due-Diligence-Prüfungen haben wir die Plattform als einen Qualitätsführer für Immobilienfinanzierungen etabliert und wollen diese Position weiter stärken. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem spannenden Weg weiter begleiten.

Herzlichst,



**Marc Laubenheimer**

Vorstand EV Digital Invest AG



**Tobias Barten**

Vorstand EV Digital Invest AG



Eco Living Lichtenrade · Berlin



Stadthaus Mozart · München



Ensemble am Wissenschaftspark · Potsdam

**EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN**
**Bilanz zum 30. Juni 2022**
**AKTIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr* EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		72.659,27	74.305,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.475,00		22.475,00
2. Sonstige Ausleihungen	<u>153.154,83</u>	175.629,83	153.154,83
<b>III. Umlaufvermögen</b>			
IV. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	664.797,90		783.862,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.180.000,00 (EUR 0,00)	3.478.446,39		80.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>106.756,83</u>	4.250.001,12	128.904,95
V. Guthaben bei Kreditinstituten		4.607.154,09	4.125.566,03
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		98.121,78	25.560,59
		<u><u>9.203.566,09</u></u>	<u><u>5.393.829,36</u></u>

**PASSIVA**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr* EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		4.450.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage		9.970.958,35	8.095.958,35
III. Verlustvortrag		-3.631.756,28	-3.667.525,01
IV. Jahresfehlbetrag (i. Vj. Jahresüberschuss)		<u>-2.534.345,89</u>	<u>35.768,73</u>
Buchmäßiges Eigenkapital		8.254.856,18	4.489.202,07
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	4.750,00		4.750,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>380.137,35</u>	384.887,35	448.755,99
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		12,07
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 12,07)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	348.485,35		98.664,46
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 348.485,35 (EUR 98.664,46)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39.263,11		16.455,97
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 39.263,11 (EUR 16.455,97)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	160.141,02		243.044,65
- davon aus Steuern EUR 78.882,04 (EUR 225.060,25)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.605,33 (EUR 2.608,93)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 158.338,80 (EUR 241.242,43)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.802,22 (EUR 1.802,22)		547.889,48	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.933,08	92.944,15
		<u><u>9.203.566,09</u></u>	<u><u>5.393.829,36</u></u>

\*Referenzperiode ist das Gesamtjahr 2021 zum Stichtag 31.12.2021.

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

# Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	2.405.694,92	4.369.404,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.520.343,84	122.877,07
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 0,00 (EUR 11,55)		
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	383.317,36	532.571,99
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.894.227,67	1.959.023,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	201.346,49	375.880,84
	<u>4.095.574,16</u>	<u>2.334.904,11</u>
5. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	8.296,74	23.175,84
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.989.165,33	1.575.393,40
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 0,05 (EUR 99,46)		
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.782,22 (EUR 0,00)	15.968,96	9.553,81
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,02	21,09
9. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.534.345,89</b>	<b>35.768,73</b>
10. <b>Jahresfehlbetrag (i. Vj. Jahresüberschuss)</b>	<b>-2.534.345,89</b>	<b>35.768,73</b>

## Die Gewinn- und Verlustrechnung der EV Digital Invest AG für das erste Halbjahr 2022 weist zwei Besonderheiten auf.

Referenzperiode ist das Gesamtjahr 2021 zum Stichtag 31.12.2021. Die halbjährliche Finanzberichterstattung ist erst durch das Listing im Scale Segment der Deutschen Börse verpflichtend geworden. Der Zwischenbericht wurde daher in diesem Jahr erstmalig erstellt und veröffentlicht. Ein vollständiger vergleichbarer Zwischenbericht für das erste Halbjahr 2021 liegt nicht vor. Im nächsten Halbjahresbericht 2023 wird dann, wie gewohnt, auf den Halbjahresbericht 2022 referenziert.

Die Position sonstige betriebliche Erträge umfasst einmalige Erträge aus einem Steuereffekt in Höhe von EUR 1.389.310,86, die im Zusammenhang mit der Notierung der Aktien im Scale Segment der Deutschen Börse resultieren. Diese sind nicht dem operativen Geschäft zuzuordnen. Den Erträgen steht ein Aufwand in gleicher Höhe gegenüber, der im sonstigen betrieblichen Aufwand verbucht ist. Unter Berücksichtigung sämtlicher außerordentlicher Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der EV Digital Invest AG (EUR 1.208.454,47) ergibt sich für das erste Halbjahr 2022 ein bereinigtes EBIT in Höhe von EUR -85.404,97.

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

## Anhang für das erste Geschäftshalbjahr 2022

### Allgemeine Angaben zum Zwischenabschluss

Der Zwischenabschluss 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.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname: EV Digital Invest AG

Firmensitz: Berlin

Registergericht: Berlin (Charlottenburg)

Register-Nr.: 239815

### 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 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.

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.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

### Angaben zur Bilanz

#### Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt 2.180.000,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

#### Entwicklung der Kapitalrücklagen

Für das Geschäftsjahr wurden zur Erhöhung des gezeichneten Kapitals 3.975.000,00 EUR aus den Kapitalrücklagen entnommen.

Das aus der Kapitalerhöhung erzielte Agio von 5.850.000,00 EUR wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

#### 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 Höh€ von 73.723,87 EUR enthalten. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein Ertrag für Einzel- und Pauschalwertberichtigungen von Forderungen in Höh€ von 2.394,02 EUR (Vorjahr: -108.523,80 EUR) enthalten.

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

	1 - 5 Jahre
Langfristige Mietverträge	638.055,19 EUR
Langfristige Verträge zu Gebühren im Rahmen von dualen Studiengängen	49.854,00 EUR

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Lizenzverträgen

Die Gesellschaft ist Lizenznehmer im Rahmen eines langfristigen Vertrags. Die Lizenzgebühr wird für jedes Kalenderjahr in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Umsatzerlöse unter Berücksichtigung eines Mindestbetrags ermittelt. Ausgehend von den für den Zeitraum 01.07.2022 bis 30.06.2023 erwarteten Umsatzerlösen ergibt sich aus dem Lizenzvertrag eine zu erwartende Belastung in Höh€ von ca. 68-265 TEUR für den gleichen Zeitraum. Die Restlaufzeit des Lizenzvertrags zum Bilanzstichtag beträgt 27 Jahre und 6 Monate. Bei entsprechend höheren Umsatzerlösen kann auch eine höher€ Lizenzgebühr resultieren. Ebenso führen geringere Umsatzerlöse zu einer geringeren Lizenzgebühr. Der Vertrag beinhaltet zusätzlich zu einer umsatzabhängigen Vergütung eine Mindestvergütung, die bis zum Kalenderjahr 2023 sukzessive auf 75 TEUR p.a. ansteigt.

#### Der Vorstand

Berlin, 28.10.2022



Marc Laubenheimer



Tobias Barten



# Impressum



EV Digital Invest AG  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG  
Joachimsthaler Straße 12  
10719 Berlin