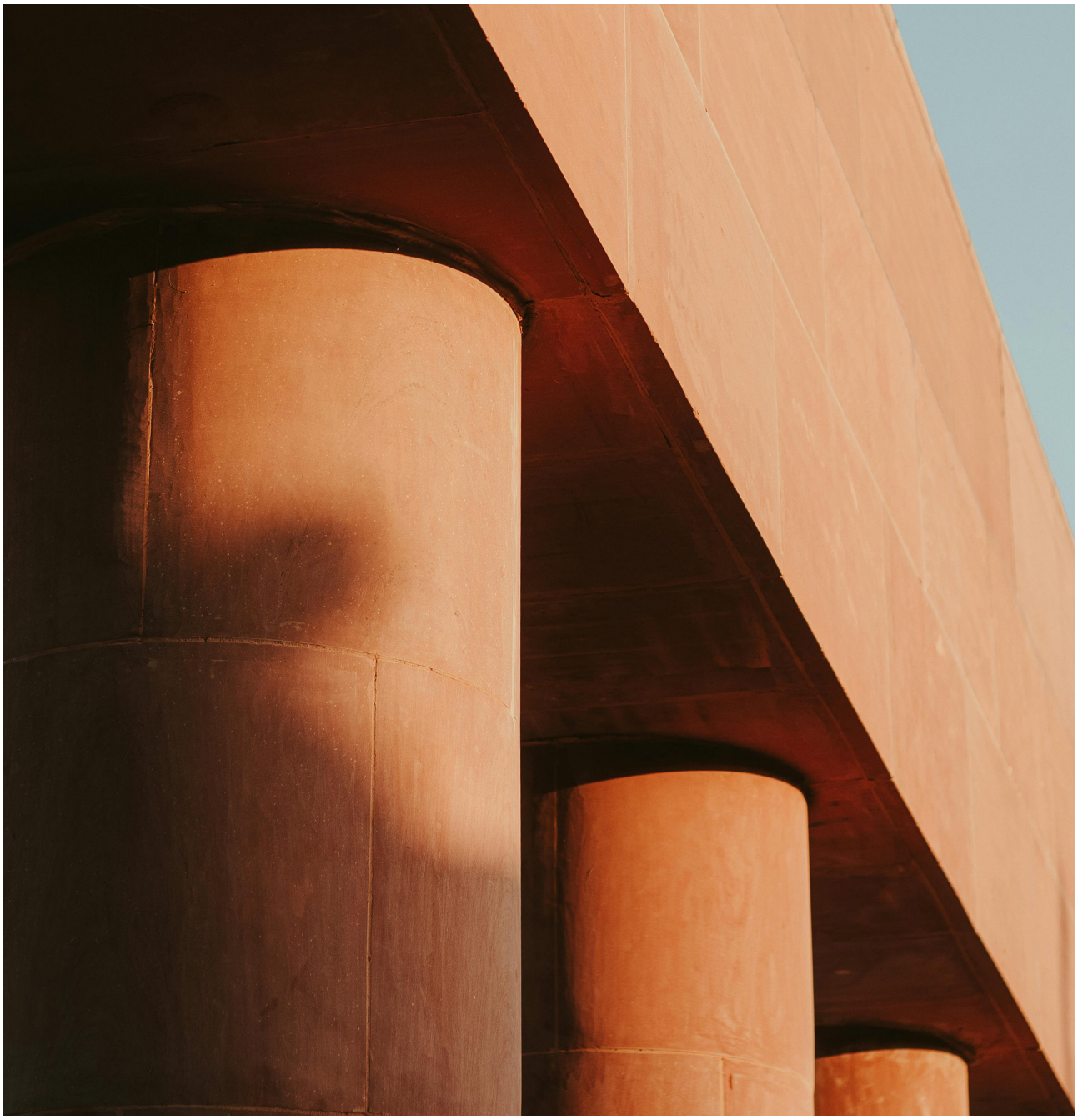
ENGEL&VÖLKERS
DIGITAL INVEST

DIGITAL INVEST
ASSETS



*01

Geschäftsbericht 2024 der EV Digital Invest AG

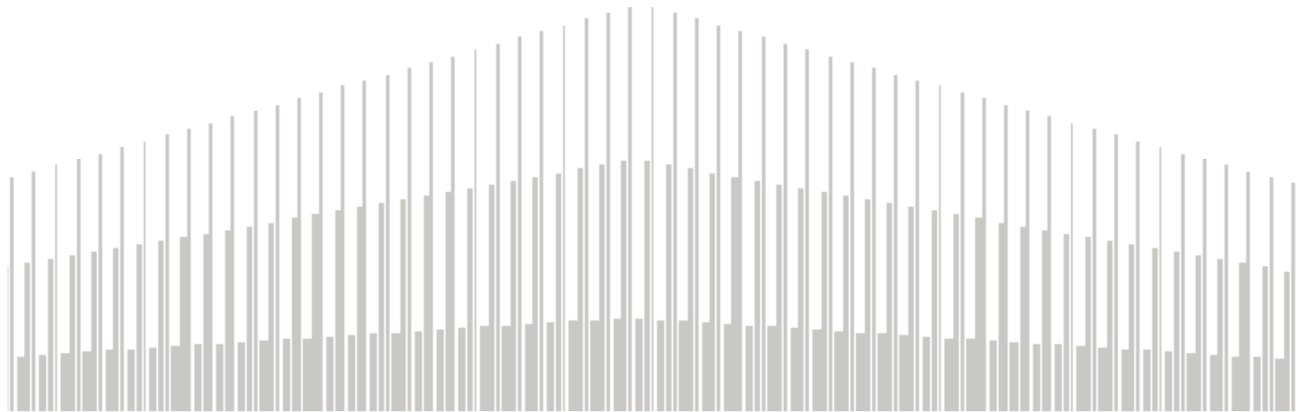
Jahresabschluss der EV Digital Invest AG

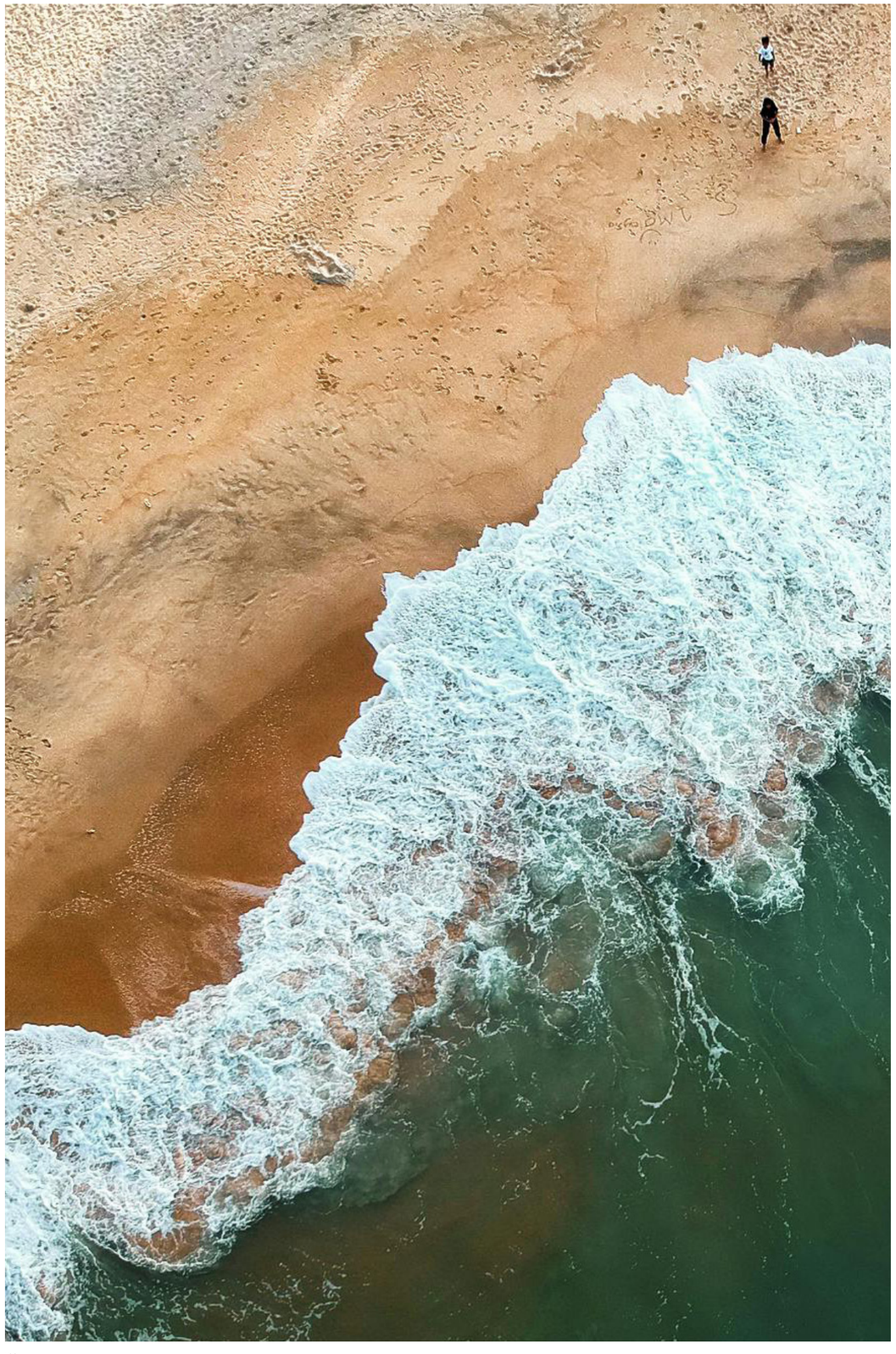
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG

2024

Gemeinsam Ihr finanzielles Zuhause gestalten.

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.





*02

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen & Aktionäre,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2024 stand ganz im Zeichen des fortwährend herausfordernden Marktumfelds in der Immobilienbranche. Trotz dieser Rahmenbedingungen haben wir unser Geschäftsmodell kontinuierlich weiterentwickelt.

Unsere 13 erfolgreich finanzierten Investitionsprojekte mit einem Gesamtvolumen von mehr als 22 Millionen Euro sprechen für sich und belegen, dass digitale Immobilieninvestments mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil weiterhin eine hohe Nachfrage erfahren. Ein Treiber sind unsere neuen Angebote für Investments in Solarparks. Diese wurden in kurzer Zeit durch unsere Investoren vollfinanziert und unterstreichen die Attraktivität nachhaltiger Investmentmöglichkeiten. Gleichzeitig haben wir unsere bereits hohen Qualitätsanforderungen an neue Projekte weiter verschärft, um das Risiko für unsere Anlegerinnen und Anleger noch stärker zu reduzieren. Wir freuen uns besonders über den Erhalt der ECSP-Lizenz durch die BaFin zu Beginn des Jahres 2024, die es uns ermöglicht, digitale Immobilieninvestments noch sicherer, effizienter und transparenter umzusetzen.

Bis April 2025 konnten wir die Zahl der über unsere Plattform erfolgreich finanzierten Investitionsprojekte seit Unternehmensgründung auf insgesamt 105 steigern. Zusammen repräsentieren diese Projekte ein Finanzierungsvolumen von über 271 Millionen Euro.

Ein wesentlicher Meilenstein für uns war die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Plattform und die damit einhergehende Erweiterung unseres Angebots unter der Marke Digital Invest Assets. Mit diesem Schritt sind wir unserem Ziel, als breit aufgestellter Anbieter für digitale Investmentmöglichkeiten zu agieren, ein gutes Stück nähergekommen. Dass wir darüber hinaus mit unserem Vermögensverwalter unter der Marke Digital Invest Assets im Capital Magazin unter den Top 10 Vermögensverwaltern Deutschlands gelistet werden, betrachten wir als Bestätigung für unseren strategischen Kurs.

Das Marktumfeld im deutschen Immobiliensektor war 2024 weiterhin von erheblichen Herausforderungen geprägt. Nach den Krisenjahren und der Zinswende blieb die Branche im Spannungsfeld zwischen gestiegenen Finanzierungskosten, anhaltend hohen Baupreisen, restriktiverer Kreditvergaben durch Banken und einer insgesamt schwachen Konjunktur. Gleichzeitig sorgten regulatorische Anforderungen, insbesondere im Bereich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, für zusätzlichen Anpassungsdruck auf Marktteilnehmer. Vor diesem Hintergrund erzielte die EV Digital Invest AG im Geschäftsjahr 2024 operative Einnahmen von 2,4 Millionen Euro* (Vorjahr: 4,5 Millionen Euro). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei -4,8 Millionen Euro (Vorjahr: -3,7 Millionen Euro). Der Rückgang der operativen Einnahmen ist im Wesentlichen auf die weiterhin restriktiven Auswahlkriterien für Immobilienprojekte und die anhaltend schwierigen Marktbedingungen zurückzuführen. Zudem wurden im Geschäftsjahr erneut ausstehende Forderungen wertberichtigt, um der aktuellen Marktlage und den erhöhten Ausfallrisiken Rechnung zu tragen. Wir setzen weiterhin auf eine selektive Auswahl und sorgfältige Prüfung von Investitionsmöglichkeiten, um die Risiken im aktuellen Marktumfeld zu begrenzen und die Interessen der Anleger bestmöglich zu schützen.

Obwohl die Immobilienbranche nach wie vor von Unsicherheit geprägt ist, mehren sich die Anzeichen für eine allmähliche Stabilisierung des Marktes. Vor diesem Hintergrund sind wir gut aufgestellt, um von einem wieder anziehenden Immobilienmarkt zu profitieren. Unser erweitertes Produktportfolio ermöglicht es uns, flexibel auf die Bedürfnisse unserer Anlegerinnen und Anleger einzugehen und dabei den Weg zu einer stärker diversifizierten und krisensichereren Zukunft zu ebnen.

Wir bedanken uns herzlich bei Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Arbeit und unsere Vision. Auch im kommenden Jahr arbeiten wir mit Engagement, Transparenz und Innovationsgeist daran, Ihnen erstklassige digitale Investmentmöglichkeiten zu bieten.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Laubenheimer
Vorstandsvorsitzender, CEO

Karl Poerschke
COO / CFO

Inhaltsangabe

05
Aufsichtsrat
Bericht des Aufsichtsrats

09
Vision
Unser Ziel - unsere Überzeugung

11
Neue Wege
Zwei-Marken-Strategie

13
Geschäftspraxis
Immobilieninvestments

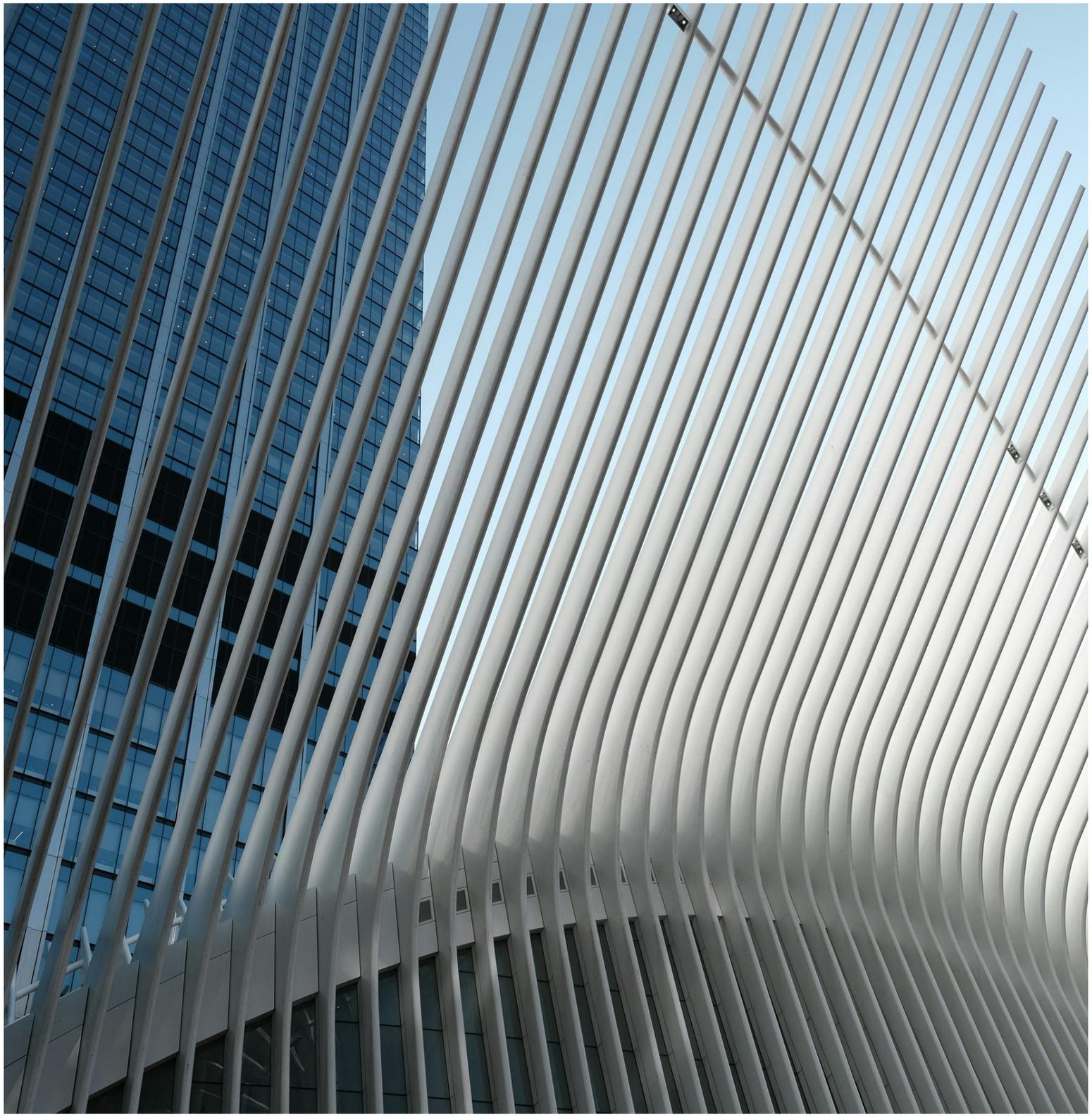
23
Digital Invest Assets
Digitale Vermögensverwaltung

30
Rückblick & Ausblick
Unsere Weiterentwicklung

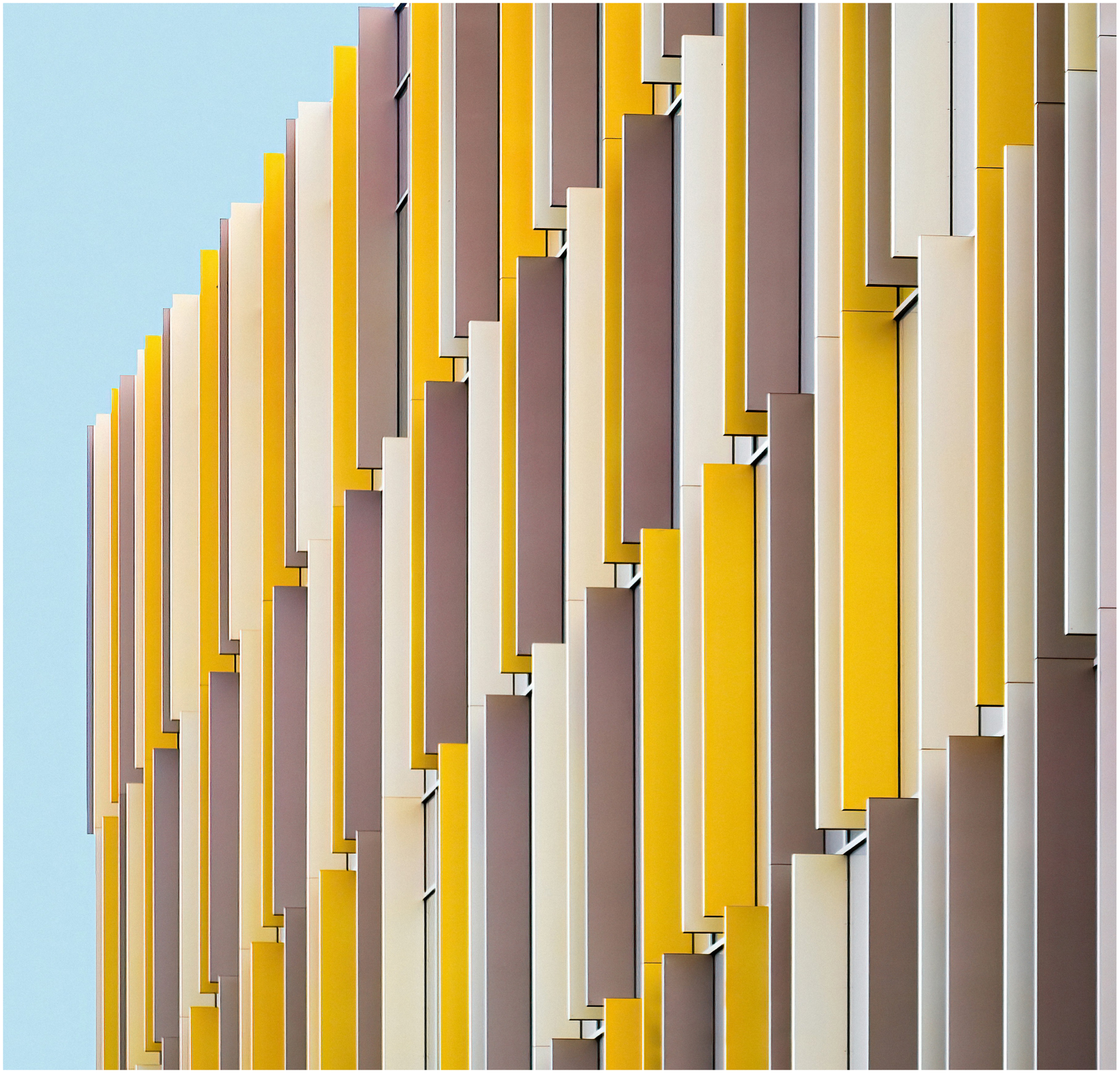
33
Investor Relations
Zahlen & Fakten auf dem Markt

35
Finanzbericht
Unsere Zahlen

INHALTSANGABE



*04



*05

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2024 war für die EV Digital Invest AG ein herausforderndes Jahr. Dennoch wurden auch in 2024 wichtige strategische Weichenstellungen vollzogen, die dem Unternehmen den Weg für eine erfolgreiche Zukunft eröffnen. Vor diesem Hintergrund hat die EV Digital Invest AG die Entwicklung von einem reinen Dienstleister für Immobilienfinanzierungen zu einer diversifizierten digitalen Investmentplattform weiter vorangetrieben. Immobilienfinanzierungen bleiben das Kerngeschäft und wurden um die Finanzierung von nachhaltigen Solar-Projekten erweitert. Die ECSP-Lizenz, welche der EV Digital Invest AG durch die BaFin verliehen wurde, ermöglicht zudem flexiblere und schnellere Finanzierungslösungen für Entwickler und eine bessere Besicherung für Crowd-Anleger. Aber auch das Spektrum von Investments ohne Immobilienbezug wurde ausgebaut: Insbesondere durch die Einführung eines Tagesgeld-Angebots für private und institutionelle Investoren sowie die Bündelung des Produktangebots der beiden Marken Engel & Völkers Digital Invest und Digital Invest Assets in einem Asset Portal erreicht das Unternehmen eine stärkere Integration entlang der gesamten Wertschöpfungskette der digitalen Investments. Darüber hinaus arbeitet das Unternehmen aktiv an der Erweiterung des Produktportfolios durch die Einführung weiterer alternativer Anlageklassen. Trotz der im Jahr 2024 andauernden Herausforderungen zeichnet sich eine Erholung im Markt ab.

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 2024 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, welche innerhalb und außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats erfolgten. 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 der Geschäftsführung aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, hat der Aufsichtsrat darüber Beschluss gefasst.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 fünf 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. Zusätzlich zu den abgehaltenen Sitzungen wurden an sieben Terminen Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. Die Sitzungen und Beschlussfassungen fanden statt am 9. Januar, 15. Februar, 20. März, 11. April, 15. April, 30. Mai, 15. Juli, 28. August, 5. September, 8. September, 18. September und 10. Dezember. Der konstituierende Beschluss des Aufsichtsrats erfolgte am 15. Juli 2024. Im Rahmen dieses Beschlusses wählten die Mitglieder des Aufsichtsrats ihren Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden.

Schwerpunkte der Beratungen

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. Die Schwerpunkte bei der Arbeit des Aufsichtsrats bildeten Kapitalmaßnahmen – insbesondere im Hinblick auf die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen – sowie die Projektplanung und Geschäftsentwicklung in einem außerordentlich herausfordernden Marktumfeld. Sofern zustimmungspflichtige Geschäfte zur Beschlussfassung vorgelegt wurden, erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung.

Die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählte und durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats beauftragte Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss 2024, 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 23.04.2025 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 2024 der EV Digital Invest AG ist damit festgestellt.

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Berichtszeitraum legte Adrian Lösche sein Aufsichtsratsmandat nieder und wurde durch Dr. Ingo Rellermeier ersetzt. Ralf Wohltmann legte sein Mandat als Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 04.02.2025 nieder. Dem Aufsichtsrat gehören Dr. Ingo Rellermeier (Vorsitzender), Tim Otto (stellvertretender Vorsitzender) und Andreas Leckelt an. Dr. Ingo Rellermeier hat sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf des 22.05.2025 niedergelegt. Die Mandate der übrigen Aufsichtsratsmitglieder enden mit der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2026 beschließt. Ausschüsse wurden keine gebildet. Der Vorstand bestand im Berichtszeitraum aus Marc Laubenheimer und Karl Poerschke.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand erstellte für das Geschäftsjahr 2024 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 möchten allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Vorstandsmitgliedern unseren Dank für ihre herausragende und engagierte Leistung im vergangenen Geschäftsjahr aussprechen.

Berlin, 23. April 2025
Der Aufsichtsrat

Dr. Ingo Rellermeier
Aufsichtsratsvorsitzender

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Aufsichtsratsmitglieder

Dr. Ingo Rellermeier (Vorsitz)

Tim Otto (stellv. Vorsitz)

Andreas Leckelt

*06

Vision

Gemeinsam Ihr finanzielles Zuhause gestalten.

Unsere Mission

Wir ermöglichen Investoren den Wunsch nach einem einfachen und flexiblen Vermögensaufbau in einer exklusiven Umgebung. Wir bieten Chancen für Investments von einem Euro bis zu mehreren Millionen Euro. Ziel ist die langfristige Erfüllung aller Ansprüche an modernes Investment sowie zusätzlich der Finanzierungsbedürfnisse der Immobilienwirtschaft. Wir pflegen eine partnerschaftlich geprägte Unternehmenskultur. Kontinuierliches Wachstum ist uns genauso wichtig wie die Förderung und Entwicklung unserer Mitarbeiter.

Unsere Strategie

Im Rahmen einer Zwei-Marken-Strategie bieten wir Investoren ausgewählte Finanzprodukte in Zusammenarbeit mit namhaften und in Deutschland regulierten Partnern an.

Unter der Marke Engel & Völkers Digital Invest vermitteln wir Finanzierungen für die Umsetzung von Bauvorhaben, sowie für den Erwerb von Bestandsimmobilien und Grundstücke für Bauträger, Bestandshalter und Projektentwickler. Dabei bieten wir privaten Investoren die Möglichkeit, sich Seite an Seite mit uns an den Finanzierungen zu beteiligen. In unserem Fokus stehen exklusive Immobilienvorhaben in Deutschland und dem europäischen Ausland. In diesem Geschäftsfeld greifen wir 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 Privatinvestoren über unsere Plattform an ausgesuchten Immobilienprojekten beteiligen.

Unter der neuen Marke Digital Invest Assets bieten wir mit der 2023 erworbenen EV Digital Assets Management AG (vormals wevest Vermögensverwaltungs AG) komplementäre Finanzprodukte für einen ganzheitlichen Vermögensaufbau an. Dabei reicht die Produktpalette vom Tagesgeldkonto über ETF-Portfolios bis hin zur persönlichen strategischen Vermögensverwaltung. Investoren können sich so diese ausgewählten Anlageprodukte gemäß ihren individuellen Bedürfnissen einfach und schnell zusammenstellen und zum Vermögensaufbau nutzen.

*07

Die EV Digital Invest AG agiert unter zwei Marken:

ENGEL&VÖLKERS DIGITAL INVEST

DIGITAL INVEST ASSETS

Immobilieninvestitionen

Als führende digitale Plattform für Immobilieninvestitionen vermittelt Engel & Völkers Digital Invest Darlehen für Schwarmfinanzierungen, einschließlich Senior-, Junior- und Whole-Loan-Optionen sowie Nachrangdarlehen zwischen Anlegern und Projektentwicklern, passend zum individuellen Risikoprofil. Die Finanzierungsplattform bietet automatisierte Investmentstrategien, die es Anlegern ermöglichen, effizient in Immobilien zu investieren.

Digitale Vermögensverwaltung

Durch die Übernahme des Vermögensverwalters EV Digital Assets Management AG ist ein Angebot entstanden, das uns komplementäre Finanzprodukte für einen ganzheitlichen Investmentansatz ermöglicht. Dies umfasst unter anderem ETF-Portfolios, Tagesgeldkonten und Vermögensverwaltungsdienstleistungen, die den Anlegern eine breitere Palette von Investitionsmöglichkeiten bieten.

Unsere Produktstruktur

ENGEL&VÖLKERS DIGITAL INVEST

Digitale Immobilienprojekte

IMMOBILIEN | unter EV Digital Invest AG

DIGITAL INVEST ASSETS

Tagesgeld

| unter EV Digital Invest AG

Digitale Vermögensverwaltung (ETFs & Krypto)

SECURITIES | unter EV Digital Invest Assets Management AG

Wealth-Club

| unter EV Digital Invest Assets Management AG

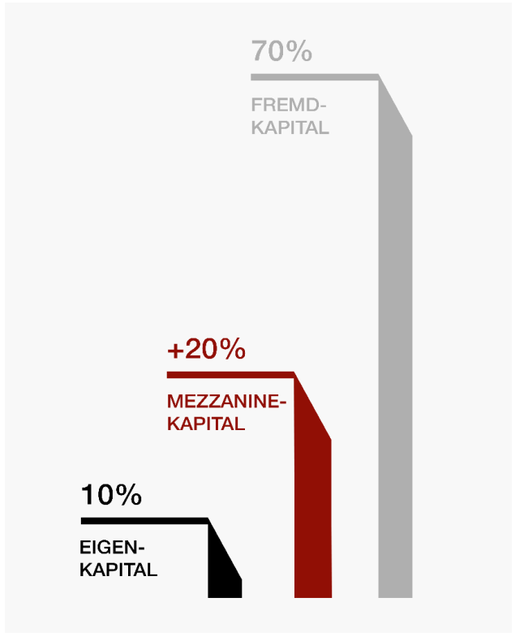
Unsere Geschäftspraxis für Immobilieninvestments

Das Geschäftsmodell der EV Digital Invest AG baut auf dem Wunsch nach Vermögenswachstum von Investoren sowie den Finanzierungsbedürfnissen der Immobilienwirtschaft auf. Denn: Schließlich ist es sehr kostenintensiv große Immobilienprojekte zu planen und umzusetzen. 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, während der größte Teil des benötigten Geldes über Banken finanziert wird.

Ein weiterer Baustein im Finanzierungsmix der Projektträger ist Mezzanine-Kapital. Dieses stammt wie Fremdkapital von Dritten, wird aber von Banken in der Regel 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. Mit Erwerb der ECSP-Lizenz gehören zukünftig auch nicht nachrangige Senior und Whole Loans zur Geschäftspraxis.

Digitale Immobilieninvestments

Crowdinvesting kommt aus dem Englischen (crowd = Menschenmenge) und bedeutet 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.



Attraktive Renditen

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 unter anderem durch die Digitalisierung drastisch reduziert werden. Crowdinvesting für Immobilien zählt heute zu einer beliebten Anlageform, die attraktive Renditen erwirtschaftet.

Projektentwickler & Bestandshalter

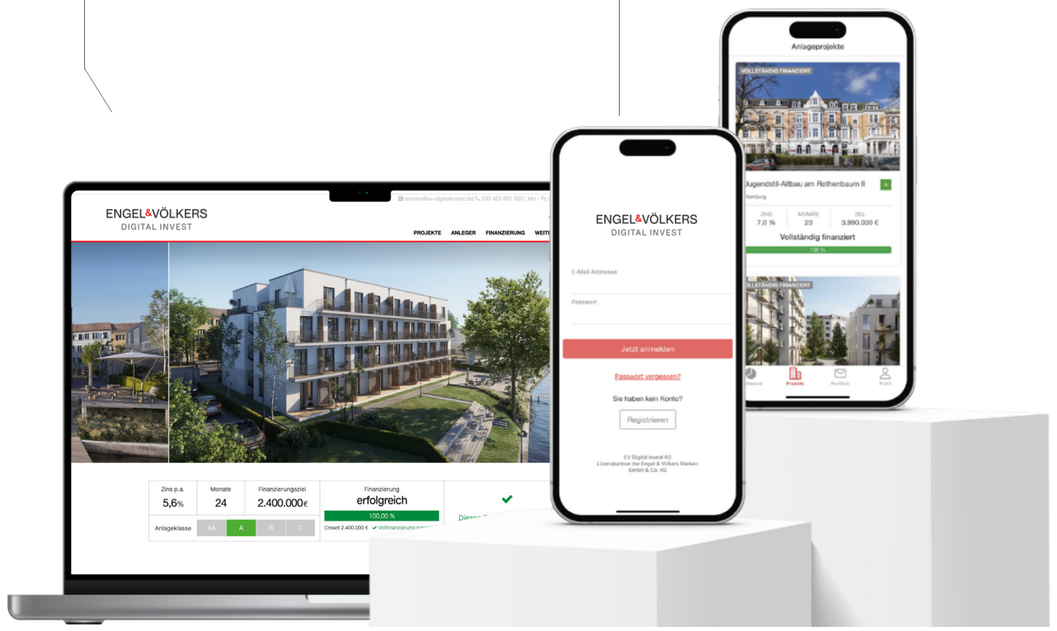
suchen als lösungsorientierte Unternehmer nach vertrauensvollen Partnerschaften und Kapital.

- 1 - 5 Millionen Euro Finanzierungsvolumen
- Maßgeschneiderte Finanzierung
- Engel & Völkers Netzwerkzugang

Private & institutionelle Investoren

stehen schwer zugänglichen Märkten, fehlenden Investitionsmöglichkeiten und Beschränkungen gegenüber.

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



*08

Finanzierungs- & Prüfprozess

Jede Finanzierung wird in fünf Schritten abgeschlossen:

1	**Finanzierungsanfrage** Projektentwickler, Bestandshalter, Netzwerk & Banken stellen eine Finanzierungsanfrage	1 bis 3 Tage
2	**Due-Dilligence** Interne & gutachterliche, externe Due-Dilligence	4 bis 6 Wochen
3	**Go-Live & Finanzierung** Projekt wird auf der Plattform veröffentlicht, um von der Investorenbasis finanziert zu werden	Stunden bis Wochen
4	**Laufzeit des Darlehens** Regelmäßige Zinszahlungen, Status-Updates für Investoren zur Überwachung des	0,5 bis 3 Jahre
5	**Abschluss des Projektes** Rückzahlung des Nominalbetrags und der letzten Zinszahlung; Freigabe von Sicherheiten	nach etwa 2 Jahren

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 unser Team, 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 (unter anderem Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie des jeweiligen Marktes) erhalten die Anlageprojekte 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).

Investitionsprojekte, die in der Analyse weniger als 250 von maximal 800 Punkten 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 Immobilienprojekt individuell zugeschnitten und kann bei einzelnen Immobilienprojekten 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

*Im Fall ausländischer Projekte können andere bzw. weitere Unternehmen als externe Prüfer auftreten.

Unsere Anlageklassen und Scorings:

Projekte unter einem Score von 250 bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

AA
800 - 700

A
699 - 550

B
549 - 400

C
399 - 250

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.

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 für uns eine wichtige Rolle. Ist er zum Beispiel liquide genug, Projektverzögerungen finanziell stemmen zu können?

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

bulwiengesa appraisal GmbH

bulwiengesa appraisal GmbH

mazars

FINANZIERUNGS- & PRÜFPROZESS

Bauvorhaben, Planung & Ausführung

Hier geht es darum, die Kosten des Bauvorhabens aus technischer Sicht zu beleuchten. Geprüft wird bespielsweise, 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, usw.) nicht richtig kalkuliert wurden oder die Planung nicht sämtliche baurechtliche Auflagen (z.B. Brandschutz) berücksichtigt.

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 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.

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

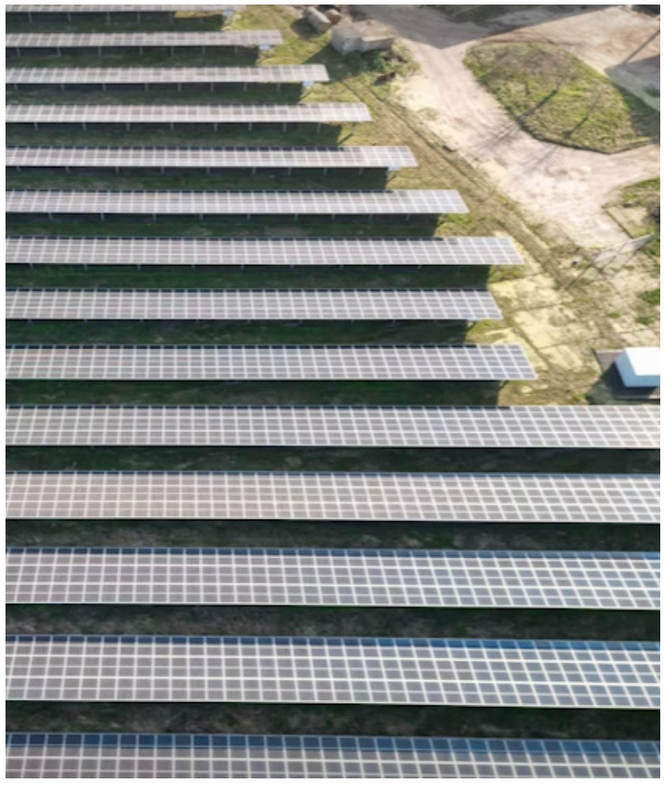
CBRE

HUTH DIETRICH HAHN

HIGHLIGHTS

Highlights

Auswahl unserer Projekte 2024



Solarpark Eyendorf

Unser 1. Solarprojekt

Eine hochmoderne Photovoltaikanlage hat die Solarpark Eyendorf GmbH & Co. KG inmitten der Lüneburger Heide errichtet. Operative Einnahmen werden bereits erwirtschaftet. Circa 25.000 Module wurden dafür verbaut. Mit einem spezifischen Ertrag der Anlage von ca. 1.026 kWh/kWp werden rund 15,5 Millionen Kilowattstunden Strom im ersten vollen Betriebsjahr erzeugt. Damit können pro Jahr mehr als 4.600 Haushalte versorgt und circa 10.700 Tonnen Kohlendioxid eingespart werden.

1.000.000 EUR

PLATZIERUNGSVOLUMEN

6,0%

ZINSEN (P.A.)

4 - 7 Monate

LAUFZEIT

AA

ANLAGEKLASSE

100%

FINANZIERT

Berliner Flair Friedrichshain

Zukunftsmarkt Serviced Apartments

Zentral gelegen, inmitten des etablierten Berliner Szene-Bezirks Friedrichshain, hat die Centralis Immobilien II GmbH ein ehemaliges Hotel saniert und repositioniert. In direkter Nachbarschaft zum beliebten Boxhagener Platz entstehen so 42 Serviced Apartments. Die erste Projekttranche war innerhalb von 2,5 Stunden vollfinanziert und auch die zweite Projekttranche folgte innerhalb weniger Tage.

1.960.000 EUR

PLATZIERUNGSVOLUMEN

7,4%

ZINSEN (P.A.)

18 - 21 Monate

LAUFZEIT

A

ANLAGEKLASSE

100%

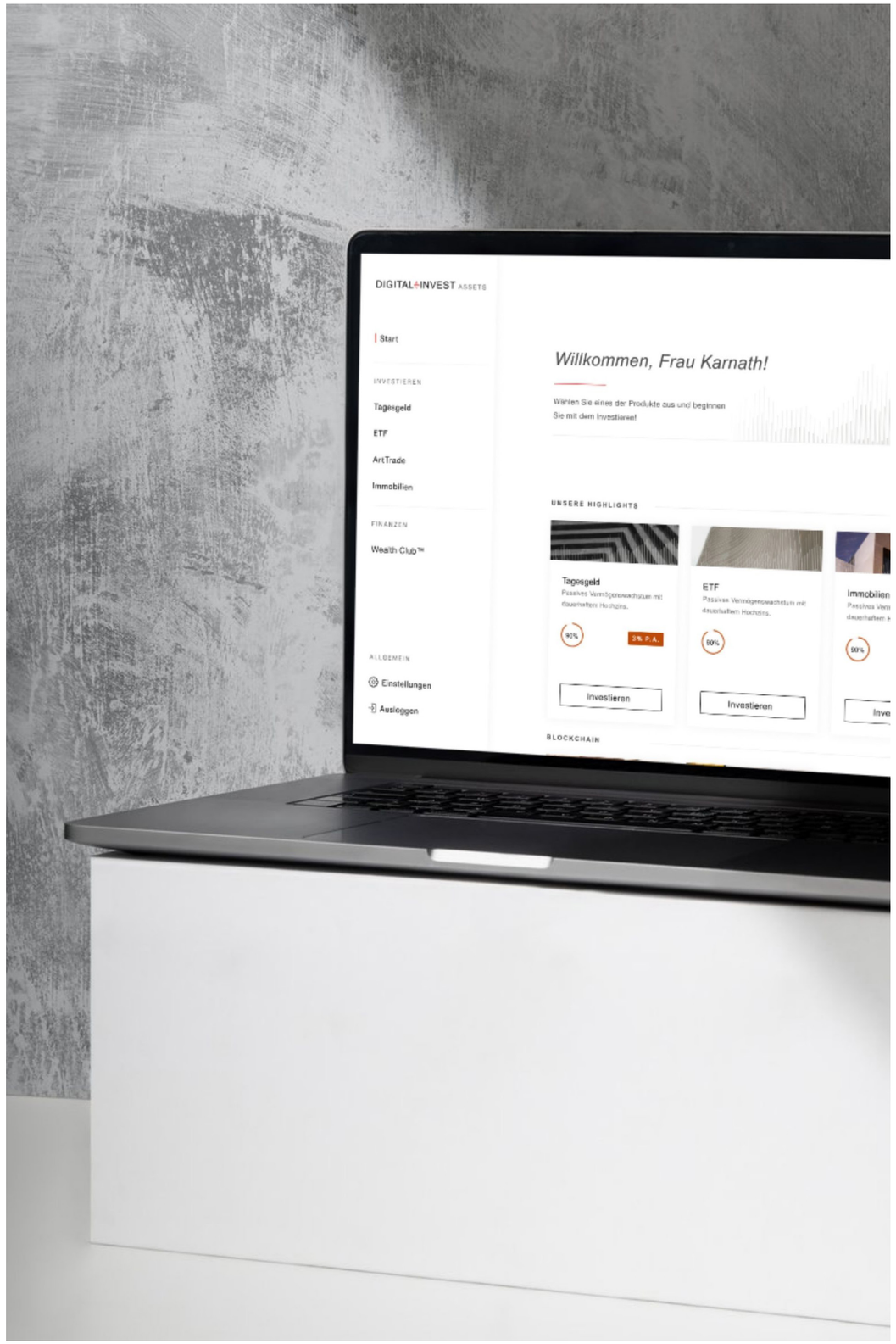
FINANZIERT

Unter Digital Invest Assets entsteht ein integriertes Investmentökosystem

Produkt	Tagesgeldkonto	Digitale Vermögensverwaltung	Wealth
		Liquid ETF-Strategie Balance ETF-Strategie Future ETF-Strategie	
Standardisierung	HOCH	MITTEL	NIEDRIG
Mindestanlage	1,00 EUR	500 EUR Sparplan ab 100 EUR	500.000 EUR
Erw. Rendite	1,75% p.a. (Stand: März 2025)	4,0 bis 10,85% p.a. (nach Kosten)	konstante Outperformance der Benchmarks

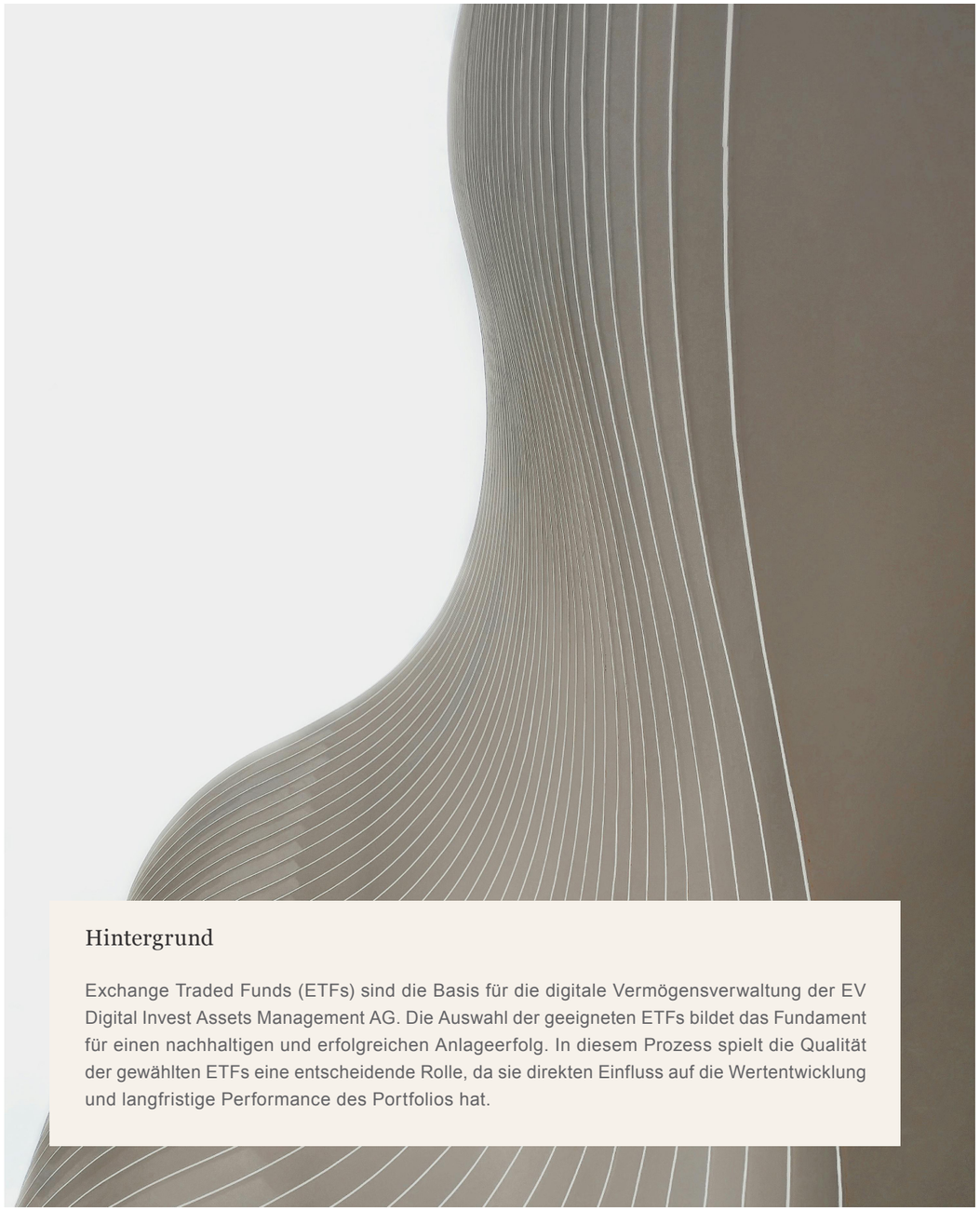
Plattform- & Synergieeffekte
mit der Engel & Völkers Digital Invest Brand

Anleger erhalten einen bequemen Zugriff auf alle Produkte, plattformübergreifend und mit einem komplementären Produktportfolio für einen ganzheitlichen Investmentansatz. Ein konsolidierter Kundenstamm und Daten ermöglichen die gemeinsame Nutzung der technologischen Plattform und Lizenzen.



*10

Auswahl und Prüfprozess unserer ETF-Portfolios



Hintergrund

Exchange Traded Funds (ETFs) sind die Basis für die digitale Vermögensverwaltung der EV Digital Invest Assets Management AG. Die Auswahl der geeigneten ETFs bildet das Fundament für einen nachhaltigen und erfolgreichen Anlageerfolg. In diesem Prozess spielt die Qualität der gewählten ETFs eine entscheidende Rolle, da sie direkten Einfluss auf die Wertentwicklung und langfristige Performance des Portfolios hat.

*11

1) Anlageklasse und Marktsegment

Ausgehend von der strategischen Asset Allokation der jeweiligen ETF-Portfoliostrategien evaluieren wir die gewünschten Anlageklassen und Marktsegmente für eine langfristige, global diversifizierte Kapitalanlage. Hierzu zählt auch die Entscheidung über Währungsrisiken. Unsere Präferenz liegt auf marktkapitalisierungsbasierten Strategien für kosteneffizientes, passives Investieren.

2) Mindeststandards

Für die Auswahl von ETFs nutzen wir vorrangig online Datenbanken, die das gesamte Universum verfügbarer und handelbarer Produkte abbilden. Zudem liefern direkte Kontakte zu Produktanbietern Zusatzinformationen, um geeignete ETFs zu identifizieren. Grundsätzlich berücksichtigen wir ETFs mit einem Fondsvolumen von mindestens 100 Millionen Euro und einer Historie von über drei Jahren. Von diesen Mindeststandards kann nur in begründeten Ausnahmen abgewichen werden. Um Liquidität und steuerliche Kompatibilität zu gewährleisten, bevorzugen wir ETFs, die auf Xetra gehandelt werden.

3) Kosten

ETF-Kosten spielen eine entscheidende Rolle, und wir orientieren uns an der Total Expense Ratio (TER) sowie den Gesamtkosten, einschließlich Tracking Differenz. Für den langfristigen Portfolioerfolg bevorzugen wir ETFs mit den niedrigsten Gesamtkosten.

4) Nachhaltigkeit

Investitionsentscheidungen können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung haben. Nachhaltigkeitsrisiken, wie auch andere Risiken der Kapitalanlage, werden vor allem durch eine grundsätzlich breite Diversifikation über Regionen, Wirtschaftszweige und Anlageklassen hinweg gemindert. Wir berücksichtigen diese Risiken (ohne ein dediziertes Nachhaltigkeitsziel anzustreben) zudem durch einen Schwerpunkt auf ETFs mit Investments in Unternehmen und Staaten mit hohen ESG-Bewertungen sowie auf ETFs mit Reduzierung kontroverser Sektoren.

5) Replikationsmethode

Wir präferieren die physische Replikation, um Kontrahentenrisiken zu reduzieren. Synthetische (Swap-basierte) ETFs werden vermieden, es sei denn, es stehen keine vergleichbaren physisch replizierenden Alternativen zur Verfügung. In diesem Fall achten wir auf hohe Sicherheitsstandards bei der Besicherung der Swapgeschäfte.

6) Gewinnverwendung

Die Entscheidung zwischen Ausschüttung und Thesaurierung erfolgt basierend auf steuerlichen Gesichtspunkten. Wir bevorzugen ausschüttende ETFs.

7) Zusätzliche Kriterien

Folgende Kriterien finden zusätzliche Berücksichtigung, insbesondere dann, wenn nach den vorgenannten Kriterien mehrere ETFs vergleichbarer Qualität und Güte zur Auswahl stehen.

- Alter des Fonds
- Fondsvolumen
- Liquidität
- Tracking-Qualität
- Anbieter des Fonds
- Fondsdomizil

8) Investment-Komitee

Die Vorselektion der ETFs durch das interne Research ist Entscheidungsgrundlage des Investment-Komitees. In diesem werden die Ergebnisse des Selektions- und Research-Prozesses dargelegt. Unter der Berücksichtigung von Kosten-/Nutzen-Gesichtspunkten entscheidet das Investment-Komitee final über die Aufnahme bzw. Entfernung eines ETFs aus den Kundenportfolien.

Unser Versprechen an unsere Anleger & Projektträger:

Vollständig digital, vollumfänglich persönlich – unser Angebot spiegelt unsere Werte und Überzeugungen für einen erfolgreichen nachhaltigen Vermögensaufbau wider.

01

Einfach

Anspruchsvolle Finanzprodukte – vom Investitionsprojekt bis zum ETF-Portfolio – einfach zugänglich gestaltet. Das ist die Zielsetzung und unser Versprechen.

02

Flexibel

Individuelle Lösungskonzepte: Projektträger schätzen uns als Full-Service-Anbieter für jede Projektphase. Anleger können bereits ab 100 Euro zu transparenten Konditionen in unsere Finanzierungsprojekte und -produkte investieren.

03

Exklusiv

Zielorientierte Produktauswahl für die individuellen finanziellen Ziele unserer Kunden, kombiniert mit einer exklusiven Werteselektion und Portfoliozusammenstellung.

04

Kompetent

Langjährige Erfahrung und Know-how: Unsere Kunden profitieren von einem globalen Netzwerk. Private Anleger investieren gleichrangig mit uns und institutionellen Partnern in ausgesuchte Finanzierungsprojekte.

05

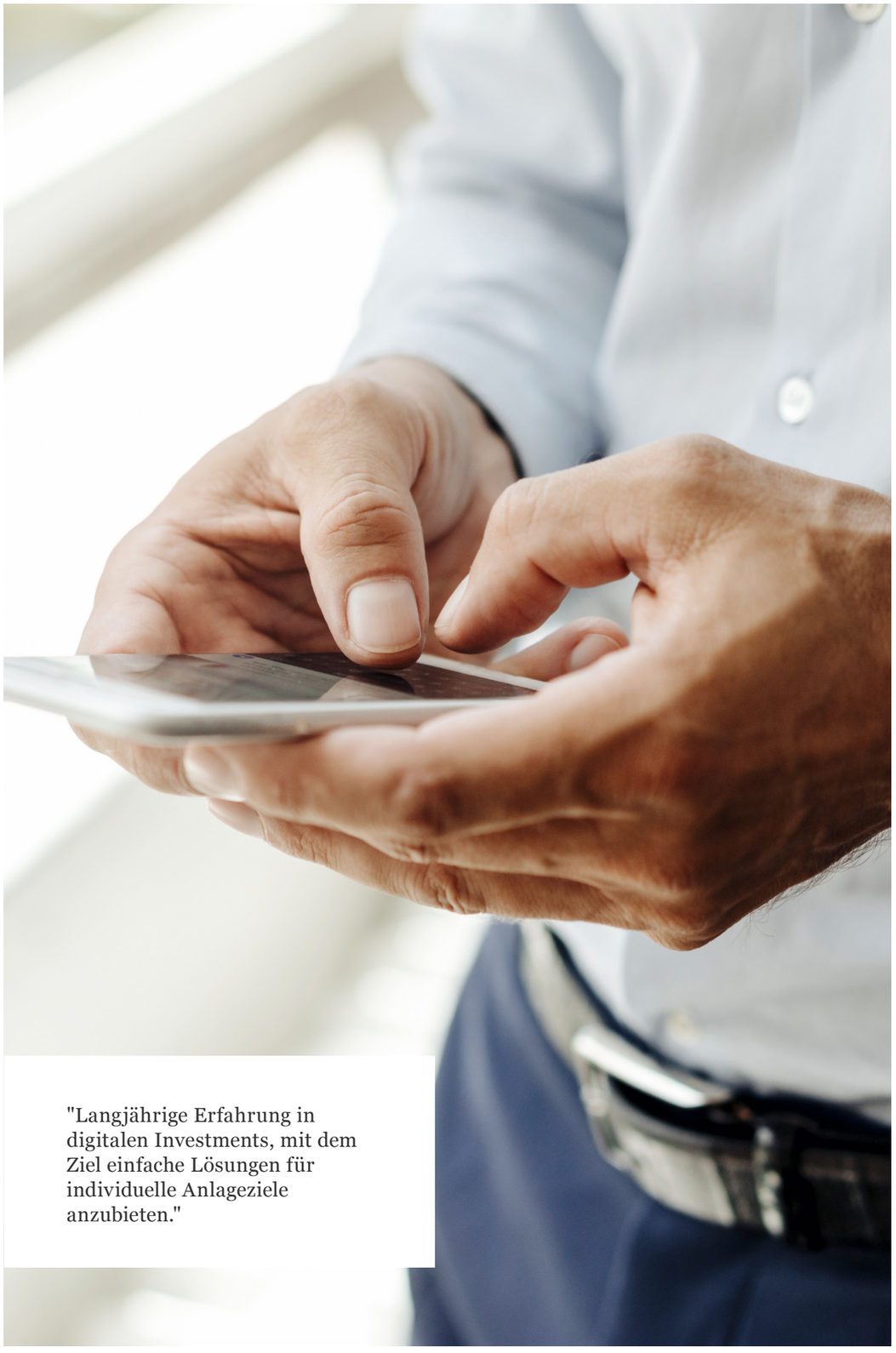
Transparent

Einfache digitale Prozesse, faire Kostenstrukturen und ein persönlicher Austausch mit unseren Experten. Jedes Investitionsprojekt sowie jede Anlageklasse wird in einem eigens entwickelten Analyseprozess mit einer Vielzahl an starken Partnern beleuchtet.

06

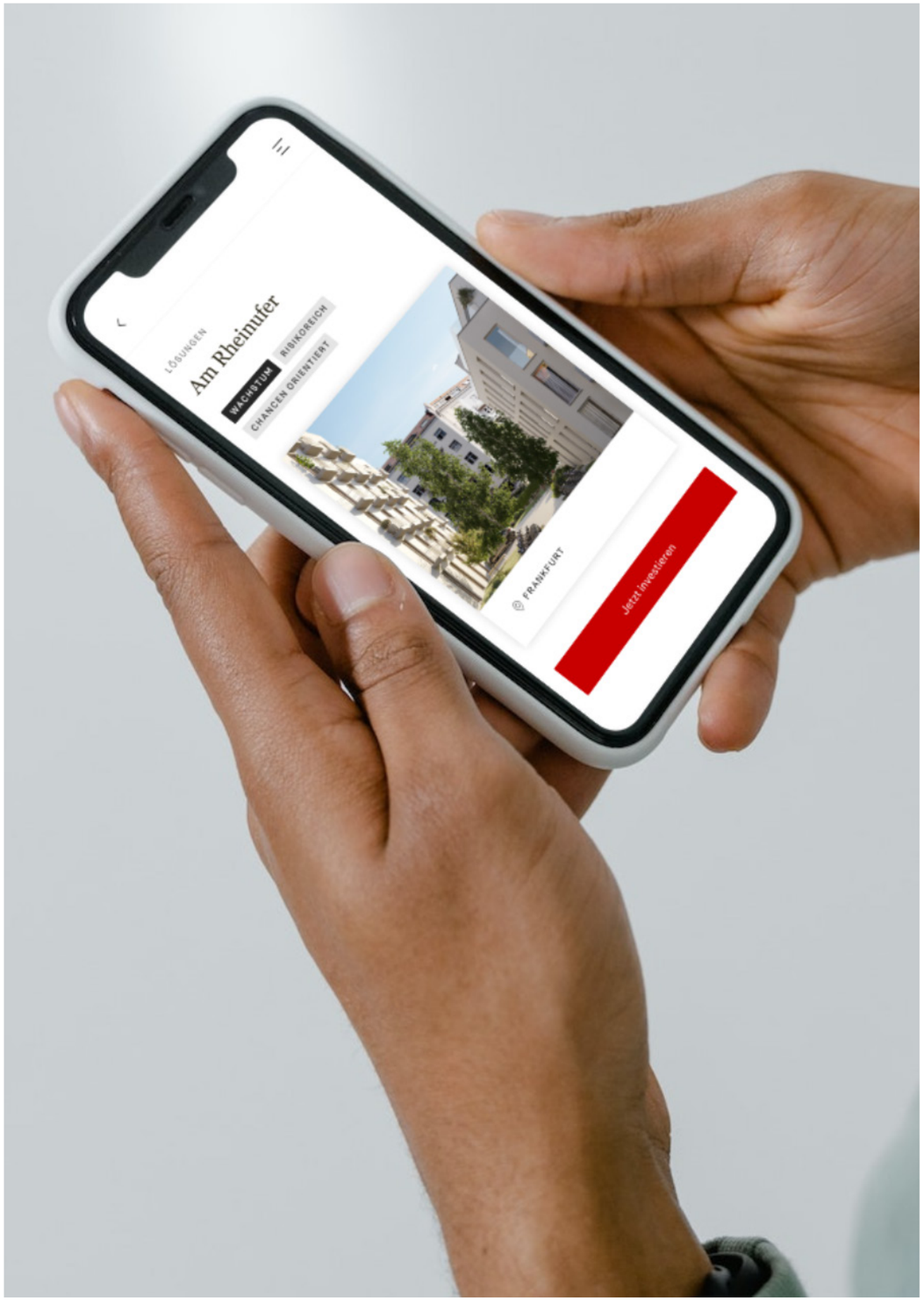
Übersichtlich

Den Überblick behalten unsere Kunden über ihr Vermögen und ihre Erträge mit tagesaktueller Vermögensübersicht und Detailansichten.



"Langjährige Erfahrung in digitalen Investments, mit dem Ziel einfache Lösungen für individuelle Anlageziele anzubieten."

*12



*13

RÜCKBLICK

Rückblick 2024

Auf einem Blick:

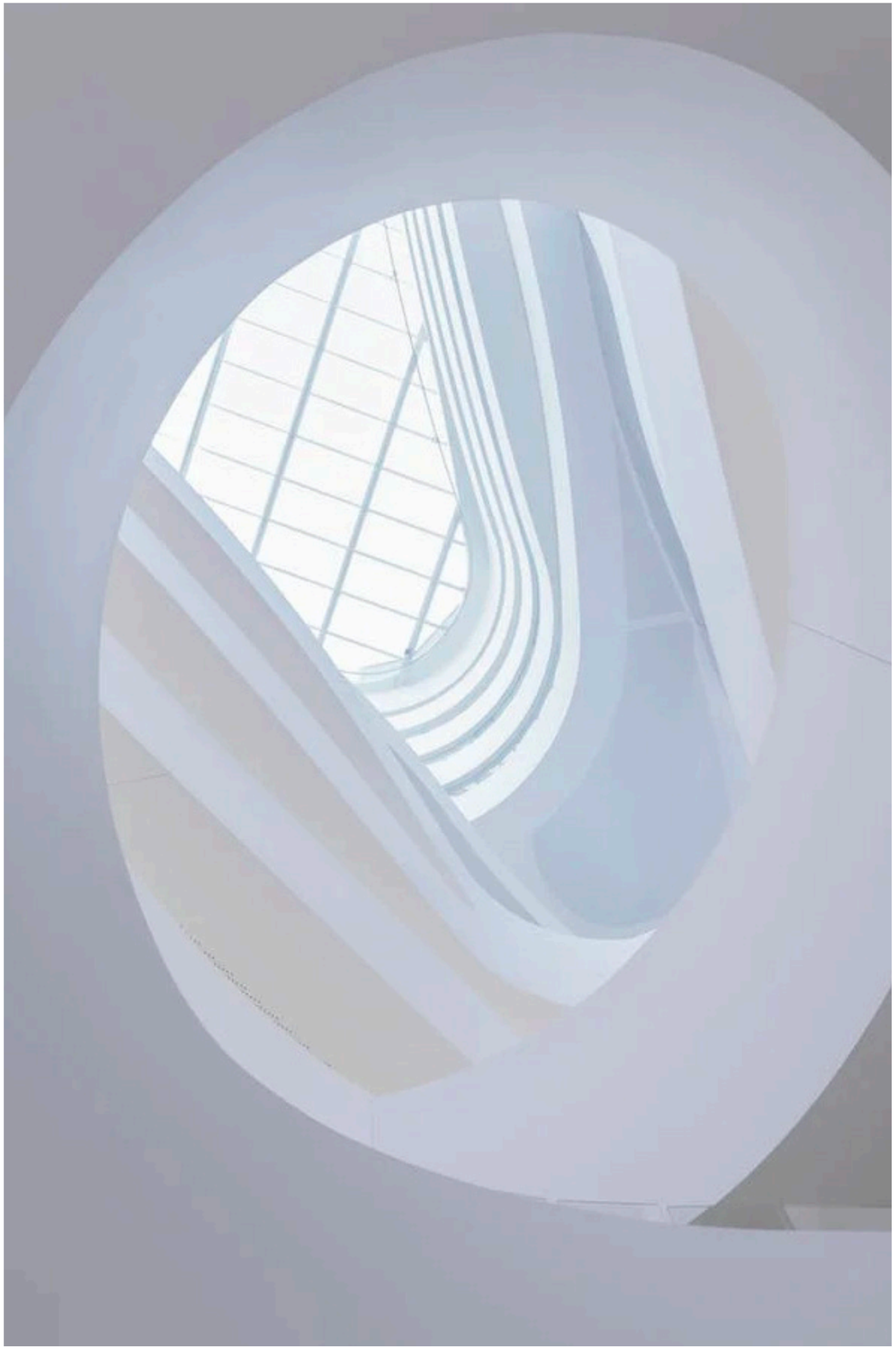
- Erfolgreiche Finanzierung der ersten Solarprojekte
- Rund 17 Mio. Euro Platzierungsvolumen unter der ECSP-Lizenz
- Start des Tagesgeldkontos unter der Marke Digital Invest Assets
- Digitaler Service-Ausbau durch ein gemeinsames Asset-Portal von Engel & Völkers Digital Invest sowie Digital Invest Assets

Der anhaltenden Schwächephase in der Immobilienbranche zum Trotz wurden im Geschäftsjahr 2024 über die Plattform Engel & Völkers Digital Invest insgesamt 13 Immobilienprojekte mit einem Volumen von mehr als 22 Millionen Euro finanziert. Angesichts der weiterhin hohen Marktrisiken haben wir unsere ohnehin strengen Qualitätsanforderungen an neue Projektentwicklungen nochmals verschärft, um potenzielle Ausfallrisiken für unsere Anlegerinnen und Anleger weiter zu minimieren. Dennoch lässt sich bei aller Sorgfalt nicht vollständig ausschließen, dass einzelne Projekte in Schieflage geraten. In solchen Fällen bleiben wir im engen Austausch mit den jeweiligen Projektentwicklern, um gemeinsam tragfähige Lösungen zu finden.

Gleichzeitig zeigt das nach wie vor große Interesse von Seiten der Investorinnen und Investoren, dass Immobilieninvestments mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil weiterhin gefragt sind. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir unser Portfolio zudem gezielt um nachhaltige Energieprojekte erweitert, indem wir in Kooperation mit Green FOX Energy erstmals eine Solar-Finanzierung ermöglicht haben. Neben dem Start unseres neuen Tagesgeld-Kontos ist besonders hervorzuheben, dass wir mehr als 35 Millionen Euro an Anlegergeldern erfolgreich zurückzahlen konnten – ein Beleg für die Stabilität und Zuverlässigkeit unseres Angebots.

Ein weiterer Meilenstein war der Erhalt der ECSP-Lizenz durch die BaFin im Januar 2024, wodurch wir unsere Crowdfunding-Projekte künftig europaweit noch effizienter und transparenter abwickeln können. Darüber hinaus haben wir mit dem Go-Live unseres neuen Asset-Portals die Weichen für ein stärkeres Cross-Selling zwischen unseren Tagesgeld-, ETF- und Vermögensverwaltungsprodukten gestellt. Dass wir mit Digital Invest Assets vom Capital Magazin zu den Top 10 Vermögensverwaltern Deutschlands gezählt werden, bestätigt unseren Anspruch, in puncto Qualität und Service Maßstäbe zu setzen.

Auch unsere Online-Investment-Community konnte im vergangenen Jahr weiter wachsen: Über 1.500 neue Nutzerinnen und Nutzer sind durch gezielte Marketing- und Partnerkampagnen hinzugekommen. Mit Blick auf die kommenden Jahre werden wir diesen Wachstumskurs konsequent fortsetzen und dabei sowohl den sich wandelnden Marktanforderungen gerecht werden als auch unseren Anlegern weiterhin erstklassige digitale Investmentmöglichkeiten bieten.



*14

Strategischer Ausblick 2025

Wachstumsstrategie entlang zweier Marken

Unsere strategische Ausrichtung im Jahr 2025 bleibt konsequent auf die erfolgreiche Zwei-Marken-Strategie fokussiert, bestehend aus den Marken Engel & Völkers Digital Invest und Digital Invest Assets. Das zentrale Asset Portal, welches beide Marken auf einer gemeinsamen digitalen Plattform integriert, wird weiter ausgebaut und kontinuierlich optimiert. Ziel ist es, unseren Kunden ein digitales Zuhause mit intuitivem Zugang zu verschiedenen Investmentprodukten zu bieten und dabei Synergien zwischen beiden Marken sinnvoll zu nutzen.

Unter der Marke Engel & Völkers Digital Invest legen wir unverändert unseren Schwerpunkt auf den Bereich digitaler Immobilieninvestments. Dabei intensivieren wir die Zusammenarbeit mit strategischen Geschäftspartnern, um den Bedarf nach Finanzierungskapital im aktuellen Immobilienmarkt strategisch sinnvoll zu decken. Insbesondere im Bereich der nachhaltigen Immobilienassets streben wir eine weitere Vertiefung an und fokussieren uns neben der bewährten energieeffizienten Logistikparks und PV-Anlagen auf innovative Batteriespeicher. Damit kommen wir dem steigenden Bedarf nach nachhaltigen und zukunftssicheren Anlageoptionen nach und bieten unseren Kunden attraktive Investitionsmöglichkeiten in nachhaltige Asset Klassen.

Die Marke Digital Invest Assets wird im Jahr 2025 weiter gestärkt, indem sie ihr bestehendes Angebot gezielt entlang der Anlegerinteressen ausbaut. Zur weiteren Diversifizierung des Finanzportfolios planen wir unseren Kunden eine noch breitere Auswahl an Investmentstrategien zu bieten. Unser Ziel ist es dabei, das Risikoprofil der Portfolios unserer Kunden weiter zu optimieren und gleichzeitig attraktive Renditechancen zu schaffen. Die im Vorjahr erfolgreich eingeführten Tagesgeldkonten erfreuen sich großer Beliebtheit und bleiben fester Bestandteil unseres diversifizierten Anlageangebots. Zur Schaffung von Synergien zwischen den Investmentprodukten unserer Anleger wurden Anfang 2025 bereits Zins- und Tilgungszahlungen von Immobilieninvestments auf das Tagesgeldkonto ermöglicht.

Mit dieser konsequenten Fortsetzung unserer Zwei-Marken-Strategie, verbunden mit der Ausweitung von nachhaltigen Asset Klassen und einer kontinuierlichen Weiterentwicklung unseres Investmentportfolios stärken wir unsere Position als führender Anbieter eines integrierten Finanzökosystems nachhaltig weiter.

Investor Relations

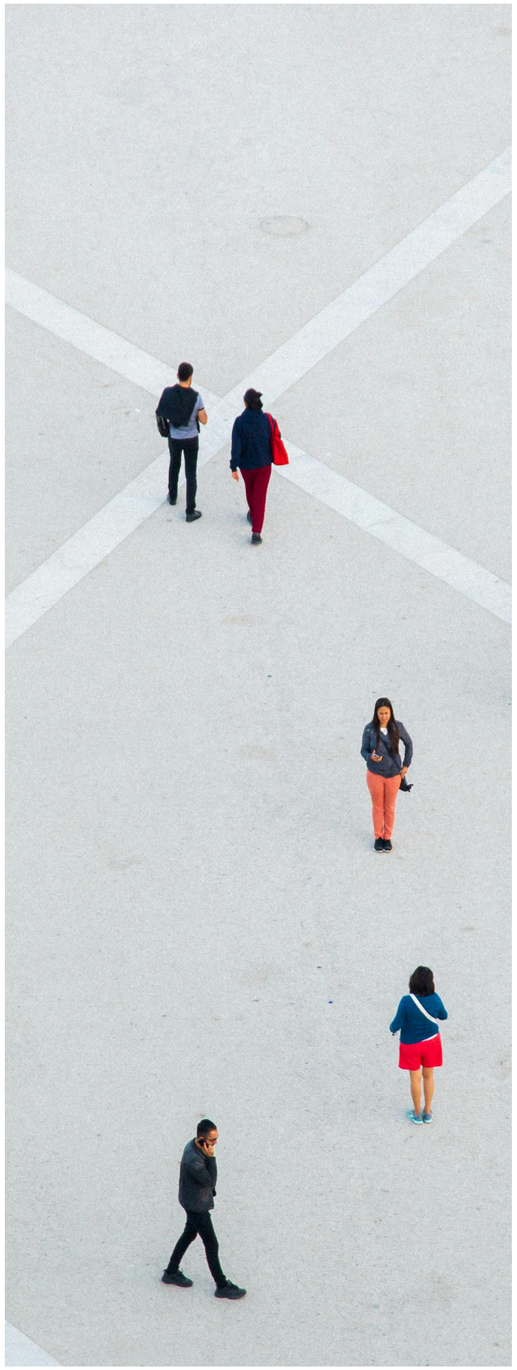
Die EV Digital Invest AG ist seit 2022 im Scale-Segment der deutschen Börse gelistet. Bereits zum Börsengang haben wir Wachstum durch strategische Akquisitionen angekündigt – und mit der Übernahme der EV Digital Invest Assets Management AG im Jahr 2023 einen Meilenstein erreicht. Investoren erhalten die Chance, in ein Unternehmen in einer Zukunftsbranche zu investieren und so Seite an Seite von der zukünftigen Unternehmensentwicklung zu partizipieren.

Die Marke Engel & Völkers
bietet eine einmalige und hohe Markenbekanntheit, ein positives Image auf dem Markt der digitalen Immobilien- investitionen und ein wertvolles globales Netzwerk.

Der Erwerb von Lizenzen
ermöglicht ein diversifiziertes Produktportfolio, welches ein umfassendes Angebot für Investoren und Projektentwickler erlaubt.

Qualitätsführerschaft
mit einem Finanzierungsvolumen von über 271 Millionen Euro von 2017 bis heute, ermöglicht durch hochwertige Immobilienexpertise und fundierte Due-Diligence-Prüfungen.

Exklusives Finanzökosystem
unter beiden Marken können Anleger von einem Euro bis zu mehreren Millionen Euro investieren - mit und ohne Immobilienbezug.



*15

*03

Marc Laubenheimer
VORSTANDSVORSITZENDER,
CEO

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 unter anderem als Vice President direkt für den Deutsche Bank Konzernvorstand in Frankfurt am Main 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.

Karl Poerschke
COO / CFO

Karl Poerschke war vor seiner Vorstandstätigkeit bei Engel & Völkers Digital Invest bereits seit 2020 als Leiter der Funktionen Operations, Finance, Strategy & Product für das Unternehmen aktiv und vertritt diese Unternehmensbereiche seit 2024 im Vorstand. Zuvor war er als Strategieberater bei PwC „Strategy&“ tätig und hat in dieser Rolle diverse Finanzunternehmen insbesondere zur Digitalisierung, IT, regulatorischer Transformation und strategischer wie operativer Geschäftsmodell-Entwicklung beraten. Karl Poerschke ist Absolvent der Zeppelin Universität Friedrichshafen und der Universität Witten/Herdecke.

*17

Jahresabschluss 2024

Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang

Anlage 1 bis 3 zum Anhang

JAHRESABSCHLUSS

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 1: BILANZ (zum 31.12.2024)

Aktiva

A. Anlagevermögen	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- & Geschäftsausstattung		18.830,00	27.123,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.136.154,61		1.136.154,61
2. Sonstige Ausleihungen	267.402,30	1.403.556,91	298.313,83
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	213.174,92		1.143.062,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.702,83		2.093.246,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	451.510,81	697.388,56	156.163,64
II. Guthaben bei Kreditinstituten		1.421.722,43	779.910,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**43.601,16**	38.764,89
		3.586.799,06	**5.672.739,11**

Passiva

A. Eigenkapital	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I. Gezeichnetes Kapital		5.484.911,00	4.687.246,00
• davon Gesamtnennbetrag Stammaktien Euro 5.484.911,00 (Euro 4.687.246,00)			
• Nennbetrag bedingtes Kapital Euro 2.014.682,00 (Euro 2.225.000,00)			
II. Kapitalrücklage		12.263.462,65	10.468.712,35
• davon während des Geschäftsjahrs eingestellt Euro 1.794.750,30 (Euro 497.754,00)			
III. Verlustvortrag		-10.641.477,25	-6.953.820,70
IV. Jahresfehlbetrag		-4.844.704,39	-3.687.656,55
Eigenkapital		2.262.192,01	4.514.481,10
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		4.750,00
2. Sonstige Rückstellungen	452.497,33	452.497,33	415.352,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	331.045,82		157.865,71
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 331.045,82 (Euro 157.865,71)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	54.717,27		126.546,60
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 54.717,27 (Euro 126.546,60)			
3. Sonstige Verbindlichkeiten	486.346,63	872.109,72	439.617,70
• davon aus Steuern Euro 4.995,33 (Euro 124.330,96)			
• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 9.397,70 (Euro 8.816,49)			
• davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 45.562,93 (Euro 161.778,13)			
• davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 440.783,70 (Euro 277.839,57)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**0,00**	**14.125,03**
		3.586.799,06	**5.672.739,11**

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 2: GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (vom 01.01.2024 bis 31.12.2024)

Art	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		3.105.138,04	4.144.912,03
2. Sonstige betriebliche Erträge		164.683,88	137.906,40
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		328.178,02	471.582,66
4. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.767.996,77		3.111.823,47
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	453.208,65		531.679,83
. davon für Altersversorgung Euro 11.947,93 (Euro 17.373,18)			
		3.221.205,42	3.643.503,30
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		8.292,00	14.654,09
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**4.510.260,93**	**4.021.256,53**
7. Erträge aus Beteiligungen		**0,00**	**1.791,17**
. davon aus verbundenen Unternehmen Euro 0,00 (Euro 1.791,17)			
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**0,00**	**2.213,67**
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**79.629,37**	**177.937,56**
. davon aus verbundenen Unternehmen Euro 65.817,03 (Euro 177.937,56)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		95.704,77	1.421,59
11. Aufwendungen aus Verlustübernahmen (Mutter)		30.514,90	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,36	-0,79
13. Ergebnis nach Steuern		-4.844.704,39	-3.687.656,55
14. Jahresfehlbetrag		-4.844.704,39	-3.687.656,55

Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB und unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. 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 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.

Die Gesellschaft befindet sich noch in der Aufbauphase und die erzielten Umsatzerlöse reichen aktuell nicht aus, um die laufenden Aufwendungen zu decken. Für die Unternehmensfortführung werden künftig weitere liquide Mittel durch die Aktionäre benötigt, um die finanziellen Verpflichtungen erfüllen zu können. Da der operative Cashflow des Unternehmens derzeit noch negativ ist, hängt die Fortführung der Aktivitäten und damit der Fortbestand des Unternehmens in seiner heutigen Form davon ab, dass die der Unternehmensplanung zugrunde gelegten Annahmen tatsächlich eintreffen und in Zukunft weitere Finanzmittel von den bestehenden oder neuen Aktionären generiert werden können. Es besteht eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Die Gesellschaft wird daher möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Vermögenswerte im gewöhnlichen Geschäftsverlauf zu realisieren sowie ihre Schulden zu begleichen. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass die notwendigen finanziellen Mittel zukünftig durch die weitere Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital sowie durch eine Steigerung der Profitabilität erwirtschaftet werden können und legt für den Jahresabschluss 2024 die Unternehmensfortführungs- („Going-Concern-“) Prämisse zugrunde.

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. Die geringwertigen Vermögensgegenstände kleiner gleich € 800 werden im Zugangsjahr direkt abgeschrieben. Die Spanne der Nutzungsdauern betrug 3 bis 13 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.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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 wurden 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.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr.

Angaben zur Bilanz

Der Anlagenspiegel ist als Anlage 3 zum Anhang beigefügt.

Mitzugehörigkeitsvermerke

Einzelne Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden. Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wird dazu folgende Erläuterung gegeben:

Die Mitzugehörigkeitsvermerke betreffen folgende Posten und Sachverhalte:

Forderungen gegen verbundene Unternehmen in der Bilanz mit 32.702,83 Euro (Vorjahr: 2.093.246,15 Euro). Darin enthalten sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit 0,00 Euro (Vorjahr: 9.539,62 Euro).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Bilanz mit 54.717,27 Euro (Vorjahr: 126.546,60 Euro). Darin enthalten sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 6.730,70 Euro (Vorjahr: 8.000,00 Euro).

JAHRESABSCHLUSS

Angaben zum Eigenkapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.06.2024 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.06.2029 um insgesamt bis zu 2.343.623,00 EUR zu erhöhen. (Genehmigtes Kapital 2024/I)

Die Gesellschaft hat mit Datum 30. Mai 2024 sowie 10. Juli 2024 zwei Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von jeweils 2 Jahren (2024-2026) mit einem gesamten Nennbetrag von 2.500 TEUR herausgegeben. Die Wandelschuldverschreibungen lauten auf 50 Stück zu je einem Nennbetrag von 50.000 Euro. Mit Datum vom 16. Dezember 2024 wurden die 797.665 Bezugsaktien vollständig gewandelt. In diesem Zusammenhang wurde das Gezeichnete Kapital um 797.665 EUR sowie die Kapitalrücklage um einen Betrag von 1.794.750,30 Euro erhöht. Im Rahmen der Wandlung wurde das Eigenkapital somit um insgesamt 2.592.415,30 Euro erhöht.

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 321.240,54 Euro (Vorjahr: 213.392,37 Euro).

Latente Steuern

Latente Steuern werden aufgrund von temporären oder quasi permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge gebildet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und -entlastung werden mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Ein sich ergebender aktiver Saldo wird gemäß dem nach § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahlrecht nicht bilanziert.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus der Untervermietung von angemieteten Räumlichkeiten in Höhe von 14.125,03 Euro (Vorjahr: 166.923,87 Euro) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein periodenfremder Ertrag in Höhe von 67.153,73 Euro (Vorjahr: 43.366,35 Euro) enthalten. Davon entfällt ein Betrag in Höhe von 63.257,69 EUR auf Zahlungseingängen von im Vorjahr wertberichtigten Forderungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Aufwand aus Einzelwertberichtigungen und Abschreibung von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1.434.505,40 Euro (Vorjahr: 1.666.121,99 Euro) enthalten.

Angaben in Fortführung des Jahresergebnisses

In Fortführung des Jahresergebnisses erfolgt die nachfolgende Darstellung:

Posten der Ergebnisverwendung	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
- Jahresfehlbetrag	-4.844.704,39	-3.687.656,55
- Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-10.641.477,25	-6.953.820,70
= Bilanzverlust	-15.486.181,64	-10.641.477,25

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer
Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 40 (Vorjahr: 50).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen § 285 Nr. 3a HGB

Sonstige finanzielle Verpflichtungen § 285 Nr. 3a HGB	bis 1 Jahr	> 1 bis 5 Jahre	> 5 Jahre
langfristige Mietverträge	885 TEuro	2.514 TEuro	2.224 TEuro
langfristige E-Räder Leasingverträge	2 TEuro	0 TEuro	0 TEuro
langfristige Verträge zu Gebühren im Rahmen von dualen Studiengängen	14 TEuro	2 TEuro	0 TEuro

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 2025 erwarteten Umsatzerlösen ergibt sich aus dem Lizenzvertrag eine zu erwartende Belastung in Höhe von ca. 200-300 TEuro für 2025. Die Restlaufzeit des Lizenzvertrags zum Bilanzstichtag beträgt 25 Jahre. Bei entsprechend höheren Umsatzerlösen kann auch eine höhere Lizenzgebühr resultieren. Ebenso führen geringere Umsatzerlöse zu einer geringeren Lizenzgebühr. Der Vertrag beinhaltet zusätzlich zu einer umsatzabhängigen Vergütung eine Mindestvergütung, die bis zum Kalenderjahr 2027 sukzessive von 200 TEuro auf 350 TEuro p.a. ansteigt.

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 Ausgabetag und erst nach Erfüllen von vordefinierten Wachstumszielen innerhalb der Haltefrist ausgeübt werden. Die Hauptversammlung hat am 23.03.2022 sowie am 05.07.2023 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. Weiterhin wurden die Bilanzausübungshürden zum Bilanzstichtag nicht erfüllt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 28. März 2025 wurde der Gesellschaft durch den Hauptaktionär ein besichertes Darlehen in Höhe von 400.000 Euro gewährt. Mit Darlehensvertrag vom 30. März 2025 hat die Gesellschaft ein weiteres externes Darlehen in Höhe von 100.000 Euro erhalten. Die Auszahlung der Darlehensbeträge erfolgte am 31. März 2025. Mit Datum vom 17. April 2025 wurde vom Hauptaktionär und durch einen weiteren Investor eine Absichtserklärung über die Gewährung einer Kapitalzusage in Höhe von 2,35 Mio. EUR ausgegeben.

JAHRESABSCHLUSS

Schlusserklärung 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.

Unterschrift des Vorstands

Berlin, 23.04.2025

Ort, Datum | Gez. Marc Laubenheimer | Gez. Karl Poerschke

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 1 ZUM ANHANG: KAPITALFLUSSRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2024

		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	Periodenergebnis	-4.844.704,39	-3.687.656,55
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.292,00	14.654,09
±	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	32.394,36	-100.102,53
+	Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.617.212,60	1.522.998,37
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuodnen sind	133.954,68	265.696,72
–	Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.574,51	0,00
+	Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	32.934,00
±	Zinsaufwendungen/-erträge	16.075,40	-176.515,97
±	Verluste/Erträge aus Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen	0,00	-4.004,84
+	Aufwendungen aus Verlustübernahme	30.514,90	0,00
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-2.004.685,94**	**-2.131.996,71**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.575,51	0,00
–	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,00	-6.385,09
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	30.911,53	0,00
–	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-523.838,61
+	Erhaltene Zinsen	117.300,76	163.219,28
+	Erhaltene Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.791,17
+	Erhaltene Erträge aus sonstigen Ausleihungen	0,00	2.213,67
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**149.787,80**	**-362.999,58**
+	Einzahlungen aus der Begebung von der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.900.000,00	0,00
+	Einzahlungen aus der Begebung von der Aufnahme von Anleihen	2.500.000,00	0,00
–	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.900.000,00	0,00
–	Gezahlte Zinsen	-3.289,47	-1.421,59
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**2.496.710,53**	**-1.421,59**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	641.812,39	-2.496.417,88
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	779.910,04	3.276.327,92
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**1.421.722,43**	**779.910,04**

Angaben gemäß DRS 21 Tz. 52:

Der Finanzierungstätigkeit sind wesentliche zahlungsunwirksame Geschäftsvorfälle in Höhevon 2.592 TEuro aus einer Kapitalerhöhung durch die Wandlung von Schuldverschreibungen inkl. Zinsen zuzuordnen.

EV DIGITAL INVEST AG, BERLIN

ANLAGE 2 ZUM ANHANG: EIGENKAPITALSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2024

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage §272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Kapitalrücklage §272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	Eigenkapital
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
Ergebnisverwendung	0,00	0,00	0,00	-3.322.064,42	3.322.064,42	0,00
01.01.2023 nach Ergebnisverwendung	4.450.000,00	5.850.000,00	4.120.958,35	-6.953.820,70	0,00	7.467.137,65
Ausgabe von Anteilen	237.246,00	497.754,00	0,00	0,00	0,00	735.000,00
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.687.656,55	-3.687.656,55
31.12.2023	**4.687.246,00**	**6.347.754,00**	**4.120.958,35**	**-6.953.820,70**	**-3.687.656,55**	**4.514.481,10**
Ergebnisverwendung	0,00	0,00	0,00	-3.687.656,55	3.687.656,55	0,00
01.01.2024 nach Ergebnisverwendung	4.687.246,00	6.347.754,00	4.120.958,35	-10.641.477,25	0,00	4.514.481,10
Ausgabe von Anteilen	797.665,00	1.794.750,30	0,00	0,00	0,00	2.592.415,30
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.844.704,39	-4.844.704,39
31.12.2024	**5.484.911,00**	**8.142.504,30**	**4.120.958,35**	**-10.641.477,25**	**-4.844.704,39**	**2.262.192,01**

JAHRESABSCHLUSS

ANLAGE 3 ZUM ANHANG: ANLAGENSPIEGEL für das Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
Anlagevermögen	**Stand 01.01.2024 Euro**	**Zugänge Euro**	**Abgänge Euro**	**Stand 31.12.2024 Euro**	**Stand 01.01.2024 Euro**	**Geschäftsjahr Euro**	**Abgänge Euro**	**Stand 31.12.2024 Euro**	**Stand 31.12.2024 Euro**	**Stand 31.12.2023 Euro**
I. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	144.364,62	0,00	3.351,49	141.013,13	117.241,62	8.292,00	3.350,49	122.183,13	18.830,00	27.123,00
Summe Sachanlagen	144.364,62	0,00	3.351,49	141.013,13	117.241,62	8.292,00	3.350,49	122.183,13	18.830,00	27.123,00
II. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.136.154,61	0,00	0,00	1.136.154,61	0,00	0,00	0,00	0,00	1.136.154,61	1.136.154,61
2. Sonstige Ausleihungen	298.313,83	0,00	30.911,53	267.402,30	0,00	0,00	0,00	0,00	267.402,30	298.313,83
Summe Finanzanlagen	**1.434.468,44**	**0,00**	**30.911,53**	**1.403.556,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.403.556,91**	**1.434.468,44**
Summe Anlagevermögen	**1.578.833,06**	**0,00**	**34.263,02**	**1.544.570,04**	**117.241,62**	**8.292,00**	**3.350,49**	**122.183,13**	**1.422.386,91**	**1.461.591,44**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die EV Digital Invest AG

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der EV Digital Invest AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss" sowie „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag" des Anhangs, in denen der Vorstand beschreibt, dass die Gesellschaft sich in einer angespannten Liquiditätssituation befindet. Da der operative Cashflow des Unternehmens derzeit noch negativ ist, hängt die Fortführung der Aktivitäten und damit der Fortbestand des Unternehmens in seiner heutigen Form davon ab, in Zukunft weitere Finanzmittel zu generieren.

Wie in den vorgenannten Abschnitten im Anhang dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- alle übrigen Teile des veröffentlichten Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen ist der Vorstand für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 23. April 2025

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Dominic Sommerhoff
Wirtschaftsprüfer

Patrick Franke
Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

Vorstand

Marc Laubenheimer (Vorstandsvorsitzender, CEO)
Karl Poerschke (Vorstand, COO / CFO)

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Ingo Rellermeier

Kontakt

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

Bildnachweise

*1 (Hemz via Pexels)
*2 (Pok Rie via Pexels)
*3, 7, 8, 10, 13 (EV Digital Invest AG)
*4 (Airam Datoon via Pexels)
*5 (Viktor Forgacs bvia Unsplash)
*6 Anthony Tyrrell via Unsplash
*11 (Matheus Viana via Pexels)
*12 Engel & Völkers
*14 (Mitchell Luo via Pexels)
*15 (Ryutaro Tsukata via Pexels)
*17 (Abbas Theranie via Unsplash)

* Operative Finanzzahlen sind um Einnahmen und Aufwendungen aus uneinbringlichen Forderungen bereinigt.

WWW.EV-DIGITALINVEST.DE

WWW.DIGITALINVEST-ASSETS.DE