

# HV GenerationsKapital GmbH

## Emittentenbericht zum 30.06.2026

1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026 | ISIN DE000A460CR6 | ANLEIHE HV GENERATIONSKAPITAL 2026

*Die HV GenerationsKapital GmbH mit Sitz in Hamburg ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der HausVorteil AG. Die Gesellschaft wurde im August 2025 gegründet. Ihr Geschäftsmodell umfasst den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien im Rahmen von Equity-Release-Modellen. Die Anleihe "HV GENERATIONSKAPITAL 2026" dient der Finanzierung entsprechender Investitionen.*

### **Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,**

das erste Halbjahr 2026 stand für die HV GenerationsKapital GmbH im Zeichen des Aufbaus einer eigenen Kapitalmarktfinanzierung. Mit der Emission der Anleihe „HV GenerationsKapital 2026“ haben wir die Voraussetzungen geschaffen, Anleger unmittelbar an der Finanzierung von Immobilieninvestitionen im Bereich Equity Release zu beteiligen und eine zusätzliche Finanzierungsquelle für künftige Ankäufe zu erschließen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit lag auf der Strukturierung der Anleihe und der Vorbereitung des öffentlichen Angebots. Dazu gehörten insbesondere die Erstellung des Wertpapier-Informationsblatts (WIB), die Abstimmung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie die Einrichtung der vorgesehenen Zeichnungs-, Treuhand- und Besicherungsprozesse. Damit haben wir im Berichtszeitraum die organisatorischen und regulatorischen Grundlagen für die Platzierung der Anleihe geschaffen.

Die Anleihe bietet eine feste Verzinsung von 3,8 % jährlich und verbindet diese mit einem strukturierten Besicherungskonzept. Eine zentrale Rolle übernimmt dabei der Sicherheiten-Treuhänder: Die Zeichnungsgelder werden auf ein Treuhandkonto weitergeleitet und für Immobilienankäufe erst nach seiner Freigabe ausgezahlt. Dieser geregelte Mitteleinsatz ist ein wesentlicher Bestandteil der Anleihestruktur.

Der Beginn der Platzierung fiel jedoch in ein verändertes Kapitalmarktumfeld. Die weltpolitischen Spannungen, insbesondere der Konflikt im Iran, beeinflussten die Energiepreise, die Inflationserwartungen und die Erwartungen an die weitere Zinsentwicklung. Mit den gestiegenen Renditen von Staatsanleihen standen Anlegern zunehmend höher verzinsten Anlagealternativen zur Verfügung. Dies erhöhte die Anforderungen an die Verzinsung anderer festverzinslicher Anlagen und erschwerte den Vertrieb unserer Anleihe mit ihrem festen Zinssatz von 3,8 % jährlich, insbesondere an institutionelle Investoren.

Vor diesem Hintergrund lag der Schwerpunkt im ersten Halbjahr auf dem Aufbau der Finanzierungsstruktur und dem Anlauf der Platzierung. Die bislang zur Verfügung gestellten Gelder konnten im Berichtszeitraum noch nicht für einen Immobilienankauf eingesetzt werden. Der Übergang in die Investitionsphase hängt davon ab, dass ausreichende Mittel für geeignete Ankäufe zur Verfügung stehen und die vorgesehenen Investitions- und Besicherungskriterien erfüllt sind.

Mit der Emission der Anleihe ist ein wichtiger Schritt für die weitere Geschäftsentwicklung erfolgt. Im zweiten Halbjahr konzentrieren wir uns darauf, die Platzierung voranzubringen, geeignete Anleger gezielt anzusprechen und die Anleihestruktur mit ihrem Zusammenspiel aus Verzinsung, Immobilienbezug und Besicherung verständlich zu vermitteln. Die öffentliche Platzierungsphase läuft nach den Angebotsbedingungen voraussichtlich bis zum 28. Februar 2027. Unser Ziel ist es, auf der geschaffenen Grundlage schrittweise Mittel für wirtschaftlich tragfähige Immobilieninvestitionen einzuwerben und einzusetzen.

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Anleihe „HV GenerationsKapital 2026“ wurde erst im Berichtszeitraum aufgelegt. Die bislang im Rahmen der Emission zur Verfügung gestellten Mittel konnten noch nicht für den Ankauf von Immobilien eingesetzt werden. Entsprechend wurden im ersten Halbjahr 2026 noch keine laufenden Erträge aus entsprechenden Investitionen erzielt, während bereits Aufwendungen für den Aufbau und den Betrieb der Gesellschaft anfielen.

Im ersten Halbjahr 2026 weist die Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend ausschließlich sonstige Aufwendungen von 27.212,82 EUR und einen Fehlbetrag in gleicher Höhe aus.

| GuV-Kennzahlen (TEUR)            | 01.01.-30.06.2026* | Geschäftsjahr 2025 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sonstige Aufwendungen            | 27.212,82          | 46.006,73          |
| Fehlbetrag des Berichtszeitraums | 27.212,82          | 46.006,73          |

\* Vergleichszeitraum ist das volle Geschäftsjahr 2025.

Die Zwischenbilanz weist eine Bilanzsumme von 176.788,19 EUR aus. Darin enthalten ist ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 48.219,55 EUR.

| Bilanz-Kennzahlen (TEUR)                      | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Umlaufvermögen                                | 128.568,64 | 1.002,77   |
| Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag | 48.219,55  | 21.006,73  |
| Bilanzsumme                                   | 176.788,19 | 38.610,00  |
| Verbindlichkeiten                             | 174.788,19 | 36.610,00  |

**Ausblick**

Der Ankauf des ersten Objektes ist im 2. Halbjahr 2026 eingeplant. Die weitere Geschäftsentwicklung wird maßgeblich davon abhängen, in welchem Umfang Mittel für Investitionen verfügbar werden und wann daraus laufende Erträge entstehen. Für ein tragfähiges Wachstum müssen die erwarteten Einnahmen aus den Immobilien sowohl die Finanzierungskosten als auch die laufenden Aufwendungen decken. Die Gewinnung weiterer Mittel und ihre wirtschaftliche Verwendung bestimmen damit die Perspektiven für das zweite Halbjahr 2026.

Hamburg, im September 2026

HV GenerationsKapital GmbH

Die Geschäftsführung