

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Abschnitt a) Einleitung mit Warnhinweisen

Beschreibung der Wertpapiere:

Die Zulassung zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörsen („**Börse Frankfurt**“) im Marktsegment General Standard, die Gegenstand dieses Prospekts ist, betrifft 30.485.713 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Readcrest Capital AG („**Zuzulassende Aktien**“). Die Zuzulassenden Aktien setzen sich aus 28.468.333 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Readcrest Capital AG („**Readcrest**“, „**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“) aus einer am 5. November 2025 in das Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung („**Neue SachKE-Aktien**“) und 2.017.380 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Readcrest Capital AG aus einer am 9. Dezember 2025 in das Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung („**Neue BarKE-Aktien**“) zusammen. Die Neuen SachKE-Aktien und die Neuen BarKE-Aktien, also sämtliche Zuzulassenden Aktien sind zunächst unter der gesonderten ISIN DE000A0LBF29 ausgegeben. Nach Börsenzulassung werden dann sämtliche Zuzulassenden Aktien unter der laufenden ISIN DE000A0LE3J1 der bereits zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt zugelassen Aktien der Emittentin geführt. Die Kapitalerhöhung über die Neuen BarKE-Aktien wurde als Bezugsangebot in Form eines gemäß § 3 Nr. 1 WpPG i.V.m. Artikel 3 Abs. 2 der Verordnung (EU) 2017/1129 prospektfreien öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland und im Übrigen als Privatplatzierung durchgeführt.

Das eingetragene Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 33.235.713,00 und ist eingeteilt in 33.235.713 auf den Inhaber lautende Stückaktien. 2.750.000 Stückaktien sind bereits zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt unter der ISIN DE000A0LE3J1 zugelassen („**Zugelassene Aktien**“).

Identität und Kontaktdaten der Emittentin und der Zulassungsantragsteller:

Die Readcrest Capital AG mit Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift Schopenstehl 22, 20095 Hamburg Deutschland. Rechtsträgerkennung (LEI): 8945004D7BZ2T9FUK105. Telefon: +49 40 679 580 53, Internetadresse: www.readcrest.com¹, fungiert als Zulassungsantragsteller.

Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland, Telefon: (+49) 228 41080, Internetadresse: www.bafin.de.

Datum der Billigung des Prospekts: 12. Dezember 2025

Warnhinweise:

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung des Prospekts verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

¹ Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Abschnitt b) Basisinformationen über die Emittentin

Wer ist Emittentin der Wertpapiere?

Emittentin der Wertpapiere ist die Readcrest Capital AG mit Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift Schopenstehl 22, 20095 Hamburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 148451. Ihre Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 8945004D7BZ2T9FUK105.

Die Emittentin hält 91,09 % der Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd., einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (private limited company) nach dem Recht von England und Wales (CRN 11630012), Vereinigtes Königreich („**TOWERVIEW**“). TOWERVIEW, die über weitere Zwischenholdinggesellschaften jeweils 100 % der Anteile an den beiden operativen Gesellschaften (i) an der Grosvenor Health and Social Care Ltd mit Sitz in Wolverhampton (Vereinigtes Königreich), eingetragen beim Companies House für England und Wales unter der Registernummer 13528631 („**GHSC**“), und deren Tochtergesellschaften sowie (ii) an der TOWERVIEW Care Ltd mit Sitz in Birmingham (Vereinigtes Königreich), eingetragen beim Companies House für England und Wales unter der Registernummer 13445459 („**TVC**“), und deren Tochtergesellschaften hält (TOWERVIEW und ihre direkte und indirekte Tochtergesellschaften zusammen „**TOWERVIEW Gruppe**“). Ferner hält die Emittentin 100 % der Geschäftsanteile an der RC Stadtentwicklung GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 44399 („**RCS**“). Die RCS ist im Wesentlichen zu jeweils 89,9 % an der RC Dresden Neustädter Bogen GmbH (Amtsgericht Leipzig, HRB 44572) und der RC Halle Riebecks Gärten GmbH (Amtsgericht Leipzig, HRB 44582) sowie mit 80 % an der RC Magdeburger Tor GmbH (Amtsgericht Leipzig, HRB 4457) beteiligt. Zusammen bilden die Emittentin, TOWERVIEW Gruppe, RCS und ihre Tochtergesellschaften die „**Readcrest-Gruppe**“.

Die Emittentin ist als Holding mit zwei Geschäftsfeldern tätig. Im Geschäftsbereich Gesundheitsdienstleistungen ist die Emittentin über die TOWERVIEW tätig. Der Geschäftsbereich Projektentwicklung von Immobilien wird durch die RC Stadtentwicklung GmbH, Leipzig (RCS), betrieben, an der die Emittentin zu 100 % beteiligt ist. Die Geschäftstätigkeit der TOWERVIEW Gruppe umfasst Dienstleistungen im Bereich der ambulanten und stationären Pflegeversorgung sowie der Bereitstellung von Pflegekräften, ergänzt um zentrale Management- und Supportfunktionen. Dabei macht die ambulante Pflege 80 % des Umsatzes der TOWERVIEW Gruppe aus. Der Tätigkeitsschwerpunkt der RCS liegt in der Entwicklung innerstädtischer Immobilienprojekte mit gemischter Nutzung in Deutschland sowie deren Bewirtschaftung. Dies beinhaltet neue Objekte und Bestandsobjekte.

Der Vorstand der Emittentin besteht aus zwei Mitgliedern. Diese sind Herr Rolf Elgeti und Herr Dr. Marcus Kiefer.

Die Emittentin hat eine Mehrheitsaktionärin, die Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27672 P („**Obotritia**“), die über 85 % der Anteile und Stimmrechte an der Emittentin hält und damit über eine unmittelbare Beteiligung an der Emittentin verfügt, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht. Das Vorstandsmitglied der Emittentin, Herr Rolf Elgeti, beherrscht unmittelbar die Obotritia als ihr persönlich haftender Gesellschafter und daher beherrscht er mittelbar auch die Emittentin. Es sind keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer Beherrschung vorhanden.

Abschlussprüfer der Emittentin für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr ist die MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin.

Welche sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die nachstehend aufgeführten wesentlichen Finanzinformationen der Emittentin ergeben sich aus dem nach Handelsgesetzbuch („HGB“) aufgestellten geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2024 und dem ungeprüften Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025.

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR), HGB	Vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 (ungeprüft)	Vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 (ungeprüft)	Vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 (geprüft)	Vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 (geprüft)
Ergebnis nach Steuern ²	-218,3	-92,7	-175,9	-182,6
Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR), HGB	30. Juni 2025 (ungeprüft)	30. Juni 2024 (ungeprüft)	31. Dezember 2024 (geprüft)	31. Dezember 2023 (geprüft)
Nettofinanzverbindlichkeiten ³ (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	614,0	209,8	312,9	50,9
Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB	Vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 (ungeprüft)	Vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 (ungeprüft)	Vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 (geprüft)	Vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 (geprüft)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-218,2	-158,9	-260	-111,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	221,0	0,00	65,0	307,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4,7	37,6	2,0	197,0

Im Zusammenhang mit der Einbringung der TOWERVIEW und der RCS hat die Emittentin Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 nach IDW RH HFA 1.004 und in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU angewendet werden (IFRS), aufgestellt. Diese wurden von der DOMUS Steuerberatungs-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lentzeallee 107, 14195 Berlin, mit einer Bescheinigung versehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen geben ein hypothetisches Bild ab und entsprechen nicht der tatsächlichen Lage.

Ausgewählte wesentliche Positionen der Pro-Forma-Konzernbilanz (in EUR)	Pro-Forma Konzernbilanz 30. Juni 2025
Immaterielle Vermögenswerte	62.858.097,71
Sachanlagen	22.830.322,80
Aktive latente Steuern	203.180,91
Vorräte	56.902.770,10
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.796.391,07
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.729.792,94
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.048.933,48
Eigenkapital gesamt	-33.601.451,04
Verbindlichkeiten gesamt	208.092.576,87
Bilanzsumme	174.491.125,84

² Angabe anstelle des operativen Gewinns/Verlusts, da letzterer in HGB-Abschlüssen nicht ausgewiesen ist.

³ Der HGB-Jahresabschluss der Emittentin enthält keinen Posten „Nettofinanzverbindlichkeiten“. Die Nettofinanzverbindlichkeiten wurden ermittelt, indem von der ausgewiesenen Bilanzposition „Verbindlichkeiten“ jeweils die Position „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ abgezogen wurde. In dieser Hinsicht handelt es sich bei den Nettofinanzverbindlichkeiten um einen ungeprüften Wert.

Ausgewählte wesentliche Positionen der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025
Personalaufwand	-6.159.893,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.278.373,71
Konzernergebnis	-32.484.789,87

Aufgrund der erfolgten Einbringung der TOWERVIEW und der RCS in die Emittentin besteht eine komplexe finanzielle Vorgeschichte bei der Emittentin. Damit sich die Anleger ein fundiertes Urteil über die Emittentin und die Readcrest-Gruppe im Sinne der Prospektverordnung bilden können, sind zusätzliche Angaben zu der TOWERVIEW und der RCS in den Prospekt aufgenommen, die insbesondere in den Abschnitten XIII., XIV., XVI. und XVII. zu finden sind.

Welche sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin in ihrer Holdingfunktion

- a) Als reine Holdinggesellschaft ist die Emittentin von der Geschäftsentwicklung sowie von den Erträgen und Ausschüttungen ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften abhängig.
- b) Beim Erwerb von Beteiligungen könnte die Bewertung der jeweiligen Zielgesellschaft durch die Emittentin falsch und der Anschaffungspreis entsprechend überhöht sein.

Risiken in Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der Readcrest-Gruppe

- a) Werte von Immobilien können aufgrund von durch die Emittentin nicht beeinflussbaren Faktoren sinken bzw. nicht wie angenommen steigen.
- b) Der bei dem Erwerb von Immobilien ermittelte Verkehrswert könnte zu hoch angesetzt sein, sodass der Erlös aus künftiger Veräußerung geringer als erwartet ausfällt.
- c) Immobilien können sich als nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als erwartet vermietbar erweisen.
- e) Es besteht ein Risiko unerwarteter Kosten / Kostenentwicklung bei den Immobilien der Gruppe der Emittentin
- f) Grundstücke können mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sein.
- g) Verzögerte und/oder ausbleibende Genehmigungen können zu Mietausfällen und Schadenersatzzahlungen führen.
- i) Regulierung von Pflegedienstleistungen und aufsichtliche Maßnahmen können Erträge und Geschäftsaussichten der Emittentin negativ beeinflussen.
- j) Steigende Kosten, Personalengpässe und der Verlust von Rahmenverträgen können die Profitabilität der Emittentin beeinträchtigen.
- k) Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage am Immobilienmarkt können den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin beeinträchtigen.

Risiken aus bestehenden Abhängigkeiten und Interessenkonflikten

- a) Die Emittentin hat eine Mehrheitsaktionärin, die Obotritia, die für sich einen maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin ausüben kann, wobei ihre Interessen mit den Interessen der Emittentin oder der übrigen Aktionäre kollidieren können und Hauptversammlungsbeschlüsse gegen die Interessen der übrigen Aktionäre gefasst oder blockiert werden können.

Abschnitt c Basisinformationen über die Wertpapiere

Welche sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Sämtliche 33.235.713 Aktien der Emittentin (Zugelassene Aktien und Zuzulassende Aktien zusammen die „**Readcrest-Aktien**“) sind auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittentin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital

von je EUR 1,00. Die Zugelassenen Aktien lauten auf die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0LE3J1. Sämtliche Zuzulassenden Aktien sind unter der gesonderten ISIN DE000A0LBF29 ausgegeben und werden nach der Börsenzulassung in der laufenden ISIN DE000A0LE3J1 der bereits zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt Zugelassen Aktien der Emittentin geführt.

Die Readcrest-Aktien haben keine Laufzeit. Jede Readcrest-Aktie gewährt ihrem Inhaber in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin zählen die Readcrest-Aktien zum Eigenkapital, somit werden im Insolvenzfall Forderungen aus den Readcrest-Aktien erst nach vollständiger Begleichung aller anderen Forderungen von anderen Schuldern beglichen.

Die Readcrest-Aktien haben eine volle Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2025.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er sich aus dem Jahresabschluss der Gesellschaft ergibt, gezahlt werden. Im Zeitraum der historischen Finanzinformation hat die Emittentin keine Dividenden ausgeschüttet, wobei die Emittentin in diesem Zeitraum nicht in ihrer derzeitigen Geschäftstätigkeit und Beteiligungsstruktur tätig war. Bei jeder zukünftigen Dividendenzahlung werden die Interessen der Aktionäre und die allgemeine Situation der Gesellschaft berücksichtigt.

Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Zugelassenen Aktien der Emittentin werden im regulierten Markt der Börse Frankfurt gehandelt. Weiterhin sind die Zugelassenen Aktien aktuell zum Handel im Freiverkehr an den Börsen in Stuttgart, Düsseldorf, Hamburg und Berlin einbezogen. Für sämtliche Zuzulassenden Aktien hat die Emittentin am 2. Dezember 2025 die Zulassung zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt beantragt. Die Zulassung wird für den 15. Dezember 2025 erwartet. Den Antrag auf Notierungsaufnahme hat die Emittentin für sämtliche Zuzulassenden Aktien am 4. Dezember 2025 gestellt. Die Notierungsaufnahme der Zuzulassenden Aktien unter der bestehenden ISIN DE000A0LE3J1 wird für den 17. Dezember 2025 erwartet.

Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

- Eine Investition in Aktien birgt ein Eigenkapitalrisiko. Das Risiko der Insolvenz ist besonders spezifisch bei einer Investition in Aktien der Emittentin, da diese derzeit dabei ist, ihr Unternehmen neu aufzubauen.
- Der Kurs der Aktie der Emittentin kann aufgrund eines geringen Handelsvolumens besonders volatil sein.

Abschnitt d) Basisinformationen über die Zulassung zum Handel im regulierten Markt

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Es erfolgt im Zusammenhang mit der Veröffentlichung dieses Prospekts kein öffentliches Angebot der Zuzulassenden Aktien. Eine Investition in die Zuzulassenden Aktien wird mit diesem Prospekt folglich nicht angeboten.

Die Zulassung der Zuzulassenden Aktien richtet sich voraussichtlich nach dem folgenden Zeitplan:

2. Dezember 2025	Antrag auf Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt
4. Dezember 2025	Antrag auf Notierungsaufnahme der Zuzulassenden Aktien
12. Dezember 2025	Billigung des Zulassungsprospekts
15. Dezember 2025	Zulassungsbeschluss der Geschäftsführung der Börse Frankfurt bezüglich der Zuzulassenden Aktien
17. Dezember 2025	Notierungsaufnahme der Neuen BarKE-Aktien und der Neuen SachKE-Aktien im regulierten Markt der Börse Frankfurt

Mit Notierungsaufnahme der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt können Readcrest-Aktien grundsätzlich über die Börse zu aktuellen Kursen erworben werden.

Die 28.468.333 Neuen SachKE-Aktien wurden unter Bezugsrechtsausschluss an die Obotritia ausgegeben. Darüber hinaus wurden 1.884.632 Neue BarKE-Aktien bei Personen, die bislang nicht Aktionäre der Emittentin waren, platziert. Weitere 132.748 Neue BarKE-Aktien wurden durch die Altaktionäre gezeichnet. Dadurch hat sich die Beteiligung am Grundkapital/das Stimmrecht der Altaktionäre um rund 91,33 % auf rund 8,67 % am erhöhten Grundkapital von EUR 33.235.713,00 reduziert. Wären beide Kapitalerhöhungen bereits zum 31. Dezember 2024 durchgeführt und die Zuzulassenden Aktien ausgegeben gewesen, hätte der fiktive Nettobuchwert insgesamt EUR 36.532.856,00 betragen. Dies hätte für die Altaktionäre einen unmittelbaren Anstieg des Nettobuchwerts in Höhe von EUR 1,10 je Aktie bedeutet und für Zeichner der Barkapitalerhöhung, die zuvor nicht Aktionäre der Gesellschaft waren und Neue BarKE-Aktien zum Bezugspreis von EUR 1,20 erworben, einen theoretischen Verlust von EUR 0,10 je Aktie (ca. 8,4 %).

Da keine Readcrest-Aktien auf Basis dieses Wertpapierprospekts öffentlich angeboten werden, wird weder eine Verwässerung der Beteiligungsquote noch eine wertmäßige Verwässerung eintreten.

Die Emittentin hat im Oktober 2025 zwei Wandelanleihen ausgegeben: eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 und die zweite Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00. Im Fall der vollständigen Wandlung beider Wandelanleihen werden bis zu 26.944.446 neue Aktien ausgegeben, was zu weiterer Verwässerung der Aktionäre führen wird. Im Rahmen künftiger Kapitalmaßnahmen sind ebenfalls weitere Verwässerungen möglich.

Wer ist die die Zulassung zum Handel beantragende Person?

Die die Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt beantragende Person ist die Emittentin.

Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung der Zuzulassenden Aktien. Durch die Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt erfüllt die Emittentin ihre Pflicht aus § 69 BörsZulV. Hiernach ist die Emittentin zum Handel im regulierten Markt zugelassener Aktien verpflichtet, für später öffentlich ausgegebene Aktien derselben Gattung wie der bereits zugelassenen die Zulassung zum Handel im regulierten Markt zu beantragen.

Der Emittentin werden durch die Zulassung der Zuzulassenden Aktien keine Erlöse zufließen. Im Zusammenhang mit der Zulassung der Zuzulassenden Aktien werden keine Aktien der Emittentin öffentlich angeboten.

Aktionäre der Emittentin, die Inhaber der Zuzulassenden Aktien sind, haben ein Interesse an der Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt. Hervorzuheben ist hier insbesondere das Interesse der Obotritia als Großaktionärin.

Wesentliche Interessenkonflikte in Bezug auf die Zulassung zum Handel bestehen nicht.