

# **Wertpapierprospekt**

für

die Zulassung von 30.485.713 auf den Inhaber lautenden Stückaktien

der

**Readcrest Capital AG**

Hamburg

mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00

zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörsen

*International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0LBF29*

*Wertpapierkennnummer (WKN): A0LBF2*

12. Dezember 2025

Dieser Prospekt wurde nach den verkürzten Anhängen für Sekundäremissionen gemäß Artikel 14 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG („**Prospektverordnung**“) erstellt. Der gebilligte Prospekt ist bis zur Eröffnung des Handels der Aktien im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörsen (voraussichtlich daher bis zum 17. Dezember 2025) gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

<b>I.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....</b>	<b>5</b>
	Abschnitt a) Einleitung mit Warnhinweisen.....	5
	Abschnitt b) Basisinformationen über die Emittentin .....	6
	Abschnitt c) Basisinformationen über die Wertpapiere .....	9
	Abschnitt d) Basisinformationen über die Zulassung zum Handel im regulierten Markt .....	9
<b>II.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN.....</b>	<b>11</b>
	1. Risiken im Zusammenhang mit der Holdingfunktion der Emittentin.....	11
	2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin.....	14
	3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation .....	19
	4. Risiken aus bestehenden Abhängigkeiten und Interessenkonflikten.....	21
	5. Wertpapierbezogene Risikofaktoren .....	22
<b>III.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>24</b>
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	24
	2. Zukunftsgerichtete Aussagen .....	24
	3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen .....	24
	4. Hinweise zu Finanz- und Währungsangaben.....	25
	5. Zur Einsichtnahme verfügbare Dokumente.....	26
	6. Abschlussprüfer .....	26
	7. Erklärungen zu diesem Wertpapierprospekt und dessen Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht .....	27
	8. Gültigkeitsdauer des Prospekts.....	27
<b>IV.</b>	<b>DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL IM REGULIERTEN MARKT .....</b>	<b>28</b>
	1. Gegenstand der Zulassung .....	28
	2. Zeitplan .....	28
	3. ISIN, WKN, Börsenkürzel .....	29
	4. Form und Verbriefung, Zahlstelle .....	29
	5. Mit den Readcrest-Aktien verbundene Rechte.....	29
	6. Verwässerung.....	30
	7. Zulassungsantragsteller .....	32
	8. Gründe für die Zulassung der Zuzulassenden Aktien .....	32
	9. Interessen von natürlichen oder juristischen Personen an der Zulassung .....	32
	10. Kosten der Zulassung zum Börsenhandel .....	32

<b>V.</b>	<b>ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT .....</b>	<b>33</b>
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand .....	33
2.	Gruppenstruktur.....	33
<b>VI.</b>	<b>ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....</b>	<b>35</b>
1.	Haupttätigkeitsbereiche .....	35
2.	Beschreibung der wichtigsten Märkte der Emittentin .....	41
3.	Strategische Ziele der Readcrest-Gruppe.....	43
4.	Investitionen.....	44
5.	Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren .....	45
6.	Wesentliche Verträge .....	45
<b>VII.</b>	<b>TRENDINFORMATIONEN .....</b>	<b>49</b>
<b>VIII.</b>	<b>ANGABEN ZUM KAPITAL UND ANWENDBARE VORSCHRIFTEN.....</b>	<b>54</b>
1.	Grundkapital der Emittentin .....	54
2.	Öffentliche Übernahmeangebote Dritter.....	57
<b>IX.</b>	<b>DIVIDENDENPOLITIK.....</b>	<b>59</b>
<b>X.</b>	<b>ORGANE DER GESELLSCHAFT.....</b>	<b>60</b>
1.	Vorstand .....	61
2.	Aufsichtsrat .....	67
3.	Hauptversammlung .....	72
<b>XI.</b>	<b>HAUPTAKTIONÄRE .....</b>	<b>73</b>
<b>XII.</b>	<b>GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN.....</b>	<b>74</b>
<b>XIII.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN BEZÜGLICH DER TOWERVIEW .....</b>	<b>76</b>
1.	Firma, Sitz, Registrierung, Anschrift, Rechtsträgerkennung, Stammkapital ....	76
2.	Gründung und historische Entwicklung .....	76
3.	Geschäftstätigkeit, Mitarbeiter, Risiken, Investitionen, Rechtsstreitigkeiten, wesentliche Verträge und Geschäfte mit nahestehenden Personen .....	77
4.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane.....	78
<b>XIV.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN BEZÜGLICH DER RCS .....</b>	<b>79</b>
1.	Firma, Sitz, Registrierung, Anschrift, Rechtsträgerkennung, Stammkapital ....	79
2.	Gründung und historische Entwicklung .....	79

3.	Geschäftstätigkeit, Mitarbeiter, Risiken, Investitionen, Rechtsstreitigkeiten, wesentliche Verträge und Geschäfte mit nahestehenden Personen .....	80
4.	Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane.....	81
<b>XV.</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN UND FINANZLAGE DER EMITTENTIN .....</b>	<b>82</b>
1.	Finanzinformationen der Emittentin in diesem Prospekt.....	82
2.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin .....	84
3.	Kapitalausstattung und Verschuldung.....	85
4.	Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt .....	87
<b>XVI.</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN UND FINANZLAGE DER TOWERVIEW.....</b>	<b>89</b>
1.	Finanzinformationen der TOWERVIEW in diesem Prospekt .....	89
2.	Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung der TOWERVIEW .....	90
3.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der TOWERVIEW .....	99
<b>XVII.</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN UND FINANZLAGE DER RCS .....</b>	<b>100</b>
1.	Finanzinformationen der RCS in diesem Prospekt .....	100
2.	Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung der RCS .....	101
3.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der RCS .....	105
<b>XVIII.</b>	<b>PRO-FORMA-KONZERNFINANZINFORMATIONEN .....</b>	<b>106</b>
1.	Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2025.....	107
2.	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 .....	109
3.	Pro-Forma-Erläuterungen.....	111
4.	Bescheinigung .....	119
<b>XIX.</b>	<b>ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL (WORKING CAPITAL STATEMENT) .....</b>	<b>121</b>
<b>XX.</b>	<b>WARNHINWEIS IN BEZUG AUF DIE BESTEUERUNG .....</b>	<b>124</b>
<b>XXI.</b>	<b>RECHTLICH GEFORDERTE OFFENLEGUNGEN.....</b>	<b>125</b>
1.	Bekanntmachung von Finanzberichten: .....	125
2.	Ad-hoc-Mitteilungen nach Artikel 17 MAR:.....	125
3.	Stimmrechtsmitteilungen nach § 40 Abs. 1 WpHG: .....	125
4.	Mitteilungen über Eigengeschäfte von Führungskräften nach Art. 19 MAR: ..	126
<b>XXII.</b>	<b>AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129 .....</b>	<b>127</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

### Abschnitt a) Einleitung mit Warnhinweisen

#### Beschreibung der Wertpapiere:

Die Zulassung zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörsse („**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.com](http://www.readcrest.com)<sup>1</sup>, 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](http://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

---

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

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.

#### **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 Tätigkeits schwerpunkt 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 <sup>2</sup>	-218,3	-92,7	-175,9	-182,6
<b>Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR), HGB</b>	<b>30. Juni 2025 (ungeprüft)</b>	<b>30. Juni 2024 (ungeprüft)</b>	<b>31. Dezember 2024 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2023 (geprüft)</b>
Nettofinanzverbindlichkeiten <sup>3</sup> (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	614,0	209,8	312,9	50,9
<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB</b>	<b>Vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 (ungeprüft)</b>	<b>Vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 (ungeprüft)</b>	<b>Vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 (geprüft)</b>	<b>Vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 (geprüft)</b>
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

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

<sup>3</sup> 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 Verlust- rechnung 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 konkurrieren 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 ausgetragen 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 Schuldnehmern 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 Zulassung zum Handel beantragende Person?**

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.

## **II. RISIKOFAKTOREN**

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Aktien der Readcrest Capital AG, Hamburg („**Readcrest**“, „**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“) die nachfolgenden Risikofaktoren sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Nachstehend sind nur diejenigen Risiken beschrieben, die für die Gesellschaft und/oder die zuzulassenden Wertpapiere spezifisch und für eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Die Risikofaktoren sind (je nach ihrer Art) in Risikokategorien eingeteilt. Die einzelnen Kategorien sind durch die Gliederungsebenen „1.“, „2.“, „3.“ usw. gekennzeichnet. Innerhalb jeder dieser Kategorien (mit Ausnahme der Kategorie „4.“, die nur aus einem Risikofaktor besteht) basiert die Reihenfolge der Risikofaktoren auf der aktuellen Einschätzung der Emittentin hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und des erwarteten Ausmaßes der nachteiligen Auswirkungen der Risikofaktoren, wobei zumindest die beiden wesentlichsten Risikofaktoren am Anfang jeder Kategorie genannt werden. Die anderen Risikofaktoren in jeder Kategorie sind nicht unbedingt in der Reihenfolge ihrer Wesentlichkeit aufgeführt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über deren Wesentlichkeit aus.

- 1. Risiken im Zusammenhang mit der Holdingfunktion der Emittentin**
  - a) Als reine Holdinggesellschaft ist die Emittentin von der Geschäftsentwicklung sowie von den Erträgen und Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaft abhängig.**

Die Emittentin hält 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 „**Projektgesellschaften**“).

Daneben hält die Emittentin 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**“).

Zusammen bilden die Emittentin, die TOWERVIEW Gruppe, RCS und ihre Tochtergesellschaften die „**Readcrest-Gruppe**“.

### **Emittentin als Konzernobergesellschaft ohne eigene operative Tätigkeit**

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der Readcrest-Gruppe. Organisatorisch setzt sich die Readcrest-Gruppe im Wesentlichen aus der Emittentin als Konzernobergesellschaft, weiteren Zwischenholdings und ihren operativen Tochter- bzw. Enkelgesellschaften zusammen. Die Emittentin hat keine Einkünfte aus eigener operativer Tätigkeit. Das wesentliche Vermögen der Emittentin besteht derzeit aus den Beteiligungen an der TOWERVIEW und der RCS. Folglich ist die Emittentin auf stetige Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um ihre laufenden Kosten zu decken. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt vollumfänglich von der Vermögens- und Ertragslage sowie vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften ab. Alle Risiken und negativen Entwicklungen, die die Tochtergesellschaft betreffen, wirken sich uneingeschränkt auf die Emittentin aus.

Die Ausschüttungen der Tochtergesellschaft können Schwankungen unterliegen. Dies kann z.B. auf Zahlungsverzögerungen oder -ausfälle von Kunden der Tochtergesellschaften zurückzuführen sein. Da die Emittentin neben Wertpapieren über keine weiteren wesentlichen Vermögenswerte oder keine weiteren wesentlichen Einkünfte verfügt, könnte dies dazu führen, dass die Emittentin ihre eigenen Verbindlichkeiten zeitweise nicht erfüllen kann.

### **Keine Gewähr für eigenständige Finanzierung der Tochtergesellschaften**

Da sich der Geschäftsbetrieb der RCS insgesamt noch im Aufbau befindet, ist nicht sichergestellt, dass die RCS aus den zukünftig erwirtschafteten Erträgen und Liquiditätsüberschüssen jederzeit in der Lage sein wird, ihr geplantes weiteres Wachstum selbst zu finanzieren. Auch für die TOWERVIEW besteht, trotz ihres längeren Bestands am Markt, keine Gewähr dafür, dass sie sich nachhaltig aus eigenen Erträgen und Liquiditätsüberschüssen finanzieren kann. Sollte sich das Geschäft der RCS oder der TOWERVIEW nicht wie erwartet weiterentwickeln und/oder sollten die Tochtergesellschaften zusätzliche finanzielle Mittel benötigen und diese nicht zu angemessenen Konditionen bei Dritten aufnehmen können, könnten die RCS und die TOWERVIEW jeweils in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten und über einen längeren Zeitraum keine Ausschüttungen an die Emittentin vornehmen, sondern vielmehr weiterhin oder erneut auf finanzielle Unterstützung durch die Emittentin angewiesen sein und - falls die Emittentin eine solche Unterstützung nicht leisten kann oder will - im schlimmsten Fall sogar insolvent werden. Dies könnte dazu führen, dass auch die Emittentin keine positiven Erträge erwirtschaften kann und/oder ihre Verbindlichkeiten nicht erfüllen kann und/oder Abschreibungen auf den Wert der Beteiligung an der RCS oder die TOWERVIEW notwendig werden.

### **Erforderlichkeit eines Schuldenschnitts bei Projektgesellschaften**

Die Verwirklichung der Projekte der RCS hängt zudem nach dem Geschäftsmodell der Emittentin maßgeblich davon ab, dass die bisherigen Kreditgeber für diese Projekte dem von der Gesellschaft vorgeschlagenen Schuldenschnitt zustimmen. Im Einzelnen werden bei Projektgesellschaften Finanzverbindlichkeiten wie folgt fällig: bei der RC Dresden Neustädter Bogen GmbH: ca. EUR 18.000.000,00 zum 31. Dezember 2025, bei der RC Halle Riebecks Gärten GmbH: ca. EUR 15.000.000,00 zum 15. Dezember 2025 und bei der RC Magdeburger Tor GmbH ca. EUR 20.000.000,00 zum 15. Dezember 2025, insgesamt also ca. EUR 53.000.000,00. Die Projektgesellschaften sind jeweils derzeit nicht in der Lage, diese Verbindlichkeiten zu begleichen.

Die Emittentin befindet sich derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den Gläubigern der Projektgesellschaften, um einen Schuldenschnitt um ca. jeweils 50% zu vereinbaren und dadurch die Finanzverbindlichkeiten insgesamt von ca. EUR 53.000.000,00 um ca. EUR 29.000.000,00 auf ca. EUR 24.000.000,00 zu reduzieren. Die verbleibenden Verbindlichkeiten sollen von einer neuen mittelfristigen Finanzierung zur Umsetzung der Projekte abgelöst werden.

Sollte der angestrebte Schuldenschnitt für eine oder mehrere Projektgesellschaften nicht erreicht werden, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass diese insolvent werden und damit das jeweilige Projekt wertlos wird. RCS und die Emittentin müssten dann voraussichtlich den Buchwert ihrer betroffenen Beteiligungen abschreiben. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin könnte sich verzögern oder sogar ganz ausbleiben. Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der Emittentin könnten dann möglicherweise nur in ferner Zukunft oder gar nicht erfolgen. Dies hätte voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Kurs der Aktien der Emittentin. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Insolvenz der Projektgesellschaften negativ auf die Reputation der RCS und der Emittentin auswirkt und dies deren weitere Geschäftsentwicklung negativ beeinflusst. Im schlimmsten Fall könnte auch die Emittentin insolvent werden. Dies hätte zur Folge, dass die Aktionäre einen Totalverlust des in die Aktien der Emittentin investierten Kapitals erleiden.

**b) Beim Erwerb von Beteiligungen könnte die Bewertung der jeweiligen Zielgesellschaft durch die Emittentin falsch und der Anschaffungspreis entsprechend überhöht sein.**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Emittentin im Zuge ihres auf Investitionen ausgerichteten Geschäftsmodells den inneren Wert einer Zielgesellschaft falsch einschätzt und überhöhte Anschaffungskosten in Kauf nimmt. Dies gilt selbst dann, wenn Bewertungen durch externe Sachverständige oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vorgenommen werden, um Angemessenheit und Werthaltigkeit sicherzustellen.

Eine Fehleinschätzung der Emittentin oder eines von ihr mit der Bewertung der Zielgesellschaft beauftragten Gutachters kann sich z.B. daraus ergeben, dass wesentliche bewertungsrelevante Informationen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt sind oder die Informationsbasis erheblichen Veränderungen unterliegt und die potenzielle Zielgesellschaft daher auf einer unvollständigen Informationsbasis bewertet wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Emittentin oder dem Gutachter absichtlich oder unabsichtlich unrichtige Informationen über die potenzielle Zielgesellschaft zur Verfügung gestellt werden, so dass die Emittentin ihre Anlageentscheidung auf diese unrichtigen Informationen stützt. Eine Fehleinschätzung kann sich auch aus einer unzutreffenden Chancen-/Risikoanalyse ergeben, z.B. wenn sich Prognosen über die für die potenzielle Zielgesellschaft relevanten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Nachhinein als falsch, unrealistisch oder zu optimistisch herausstellen. Darüber hinaus kann sich eine Fehleinschätzung z.B. dann ergeben, wenn eine für die Zielgesellschaft notwendige Anschlussfinanzierung durch Dritte nicht oder verspätet erfolgt und der Zielgesellschaft dadurch die notwendige Liquidität fehlt, was zur Insolvenz der Zielgesellschaft führen kann.

Wird der Wert einer erworbenen Gesellschaft oder Beteiligung falsch eingeschätzt, spiegeln die im Jahresabschluss enthaltenen Zahlen nicht das tatsächliche Nettovermögen und die Betriebsergebnisse der Emittentin wider. Es besteht das Risiko, dass die Investition in den Folgejahren ganz oder teilweise

abgeschrieben werden muss. Selbst wenn die Bewertung ursprünglich korrekt war, ist nicht sicher, dass die Anschaffungskosten von dem bei einem Verkauf der Investition erzielbaren Erlös gedeckt sind.

Müssen Beteiligungen wertberichtet oder zu einem die Anschaffungskosten unterschreitenden Preis veräußert werden, könnte sich das negativ auf den Kurs der Aktien der Emittentin auswirken und somit Verluste für die Aktionäre nach sich ziehen, die die Aktien zu einem höheren Kurs erworben haben. Es kann auch einen Bilanzgewinn der Emittentin schmälern oder aufzehren und so Gewinnausschüttungen an die Aktionäre verringern oder ausschließen.

## **2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin**

- a) Die Werte von Immobilien können aufgrund von durch die Emittentin nicht beeinflussbaren Faktoren sinken bzw. nicht wie angenommen steigen.**

Die Emittentin plant, im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Immobilien zu erwerben, zu verwalten und zu veräußern. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist daher von der positiven Wertentwicklung dieser Immobilien abhängig. Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien aufgrund von durch die Emittentin nicht beeinflussbaren Faktoren zukünftig sinkt bzw. anders als von der Emittentin erwartet nicht bzw. nicht so wie angenommen steigt. Die zukünftige Wertentwicklung ist schwer vorherzusagen und wird insbesondere durch die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Bauqualität, die Alterung der Immobilie, die Standortentwicklung, die Verkehrsanbindung, die Entwicklung der Kriminalitätsrate am jeweiligen Standort, die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, die Leistungsfähigkeit der Objektverwaltung, die Baupreisentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen bestimmt. Aktuell waren erstmals seit vielen Jahren negative Wertentwicklungen in teils erheblichem Umfang am Immobilienmarkt zu beobachten u.a. aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten. Die sinkenden Werte erschweren es auch, eventuell notwendige Anschlussfinanzierungen für Fremdkapital von Banken zu erhalten und führen – neben der generellen Steigerung des Zinsniveaus – potenziell zu erhöhten Zinsen für Fremdkapital.

- b) Der bei Erwerb von Immobilien ermittelte Verkehrswert könnte zu hoch angesetzt sein, sodass der Erlös aus künftiger Veräußerung geringer als erwartet ausfällt.**

Vor dem Erwerb einer Immobilie wird die Emittentin den Wert der Immobilie ermitteln. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien sollen von der Emittentin folgende Faktoren berücksichtigt werden: Allgemeine Situation am Immobilienmarkt, Entwicklung des jeweiligen Immobilienstandortes, Vermietungssituation, Laufzeit der Mietverträge, Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete sowie Gebäudezustand. Es besteht das Risiko, dass der ermittelte Verkehrswert der jeweiligen Immobilie zu hoch angesetzt wird. Das Risiko wird dadurch erhöht, dass die Wertermittlung anhand von Unterlagen erfolgt, die lediglich wesentliche Angaben insbesondere zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten und nicht durch Objektbesichtigungen und Gutachter unterlegt ist und die Daten in den Unterlagen auch überholt sein können. Die Emittentin könnte insofern einen Erwerbspreis zahlen, der allgemein am Markt bzw. mit Blick auf das Geschäftsmodell der Emittentin, das wesentlich davon abhängig ist, günstig Immobilien zu erwerben, zu hoch ist. Die Fehleinschätzung des Werts kann dazu führen, dass später ein Erlös aus einer Veräußerung nicht oder in geringerem als erwarteten Umfang und/oder später als erwartet anfällt.

**c) Immobilien können sich als nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als erwartet vermietbar erweisen.**

Die Mieteinnahmen der zukünftigen Immobilien sind abhängig von dem Abschluss und dem Bestehen entsprechender, renditeträchtiger Mietverträge. Auch wenn es nicht das Geschäftsmodell der Emittentin ist, dauerhaft Mieterträge aus Immobilien zu erzielen, ist das für die Emittentin doch relevant, weil sie Objekte vielleicht vorübergehend z.B. teilweise schon vor dem Verkauf vermietet oder diese „mit Mietverträgen“ veräußern will und auch, weil Vermietungsrisiken den Verkaufswert beeinflussen können. Es besteht die Möglichkeit, dass die Kündigung, die Zahlungsunfähigkeit oder die Mietminderung, insbesondere von Großmietern, zu erheblichen Mietausfällen führen. Dies gilt vor allem für Gewerbeimmobilien, da es bei diesen in der Regel nur wenige oder nur einen Großmietner gibt.

Es besteht das Risiko, dass eine (Anschluss-)Vermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt. Das gilt insbesondere für Gewerbeimmobilien. Zum einen entsprechen bei diesen die auf die Bedürfnisse des aktuellen Mieters zugeschnittenen Mietflächen häufig nicht den Bedürfnissen eines neuen Mieters. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist. Bestandsimmobilien stehen zudem in Konkurrenz zu bestehenden anderen (leerstehenden) Bestandsimmobilien sowie Neubauten, so dass eine Anschlussvermietung möglicherweise nur unter Vornahme entsprechender Abschläge bei der Miethöhe möglich ist. Gerade im Bereich Gewerbeimmobilien hat sich zuletzt in bestimmten Bereichen teilweise ein erheblicher Angebotsüberhang entwickelt u.a. aufgrund reduzierter Nachfrage als Folge von verstärkter Arbeit statt im Büro im Homeoffice sowie aufgrund von stärkerer Nutzung von Online-Angeboten durch Konsumenten und damit einhergehender sinkender Nachfrage nach bestimmten Flächen z.B. im Einzelhandel in einigen Regionen. Darüber hinaus sind die von Mietern zusätzlich zur Miete zu zahlenden Nebenkosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, so dass die potenzielle Miete bei Anschlussvermietungen auch insoweit begrenzt sein könnte. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolgedessen zu einer Erhöhung des Leerstands kommt.

Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können.

Erhebliche Leerstände bzw. Mietausfälle können zudem dazu führen, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, Bankdarlehen für die Finanzierung der Immobilien zu tilgen oder andere vertragliche Auflagen aus Bankdarlehen, wie etwa die Einhaltung von Kapitalkennziffern, verletzt, was dazu führen kann, dass die Bank zur Kündigung des Bankdarlehens und zur Verwertung der Immobilien als Sicherheiten berechtigt wäre.

Jeder der vorgenannten Faktoren könnte dazu führen, dass die Ausschüttungen der Emittentin und/oder Liquidationserlöse sinken oder ganz ausbleiben oder jedenfalls nicht die von der Emittentin bzw. Anlegern erwarteten Höhen erreichen.

**d) Bei der Veräußerung von Immobilien besteht ein erhöhtes Risiko von Gewährleistungssprüchen gegen die Gruppe der Emittentin.**

Als im Immobilienbereich tätiges Unternehmen ist die Emittentin im Rahmen von Veräußerungsgeschäften einem erhöhten Risiko von Gewährleistungsfordernungen ausgesetzt. Insbesondere bei komplexen Immobilienprojekten, in denen vielfältige bauliche, technische und rechtliche Aspekte zusammentreffen, besteht die Möglichkeit, dass nach Übergabe Mängel sichtbar werden, die zu nachträglichen Ansprüchen der Käufer führen können. Solche Mängel können sich etwa aus Baumängeln, unvollständiger Dokumentation, Altlasten oder Planungsfehlern ergeben. Die Gesellschaft trägt in der Regel die Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausführung der verkauften Objekte und kann im Einzelfall nicht alle Risiken auf beteiligte Planer, Bauunternehmen oder Zulieferer abwälzen. Überdurchschnittlich hohe Gewährleistungskosten können daher nicht ausgeschlossen werden und könnten sich negativ auf die Liquiditätslage, Ertragskraft und Reputation der Gesellschaft auswirken.

**e) Es besteht ein Risiko unerwarteter Kosten / Kostenentwicklung bei den Immobilien der Gruppe der Emittentin.**

Immobilien unterliegen einem natürlichen Verfall und müssen regelmäßig instand gehalten werden. Mit hin ist wahrscheinlich, dass dadurch (auch in Art oder Höhe unerwartete) Kosten etwa für Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Ursachen hierfür können beispielsweise das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, Kosten zur Beseitigung von Altlasten, Kosten zur Behebung von Baumängeln, der Ausfall von Vertragspartnern, die Ablehnung bzw. Verzögerung bei der Erteilung noch ausstehender Baugenehmigungen sowie höhere als kalkulierte Steuerzahlungen sein. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass nicht vorhersehbare Erschließungskosten erhoben werden. Daneben besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt wurden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannte Umstände bekannt werden oder Ereignisse eintreten, die Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem könnten sich Fertigstellungen verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten werden. Werden Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, könnte es zu ungeplanten und nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen kommen.

Auch bei einer bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur und guter Ausstattungsqualität der Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Aufwendungen z.B. für energetische Sanierungen, Werterhaltungsmaßnahmen wegen technischen Fortschritts, Anpassungen bei Veränderungen im Konsumentenverhalten und bei Neuvermietungen anfallen.

Auch die Nebenkosten der Vermietung und insbesondere die Betriebs- und/oder Energiekosten unterliegen erheblichen Schwankungen, beispielsweise durch Veränderungen der Rohölpreise oder den Wegfall von Förderungen für erneuerbare Energien. Auch durch die derzeitige Inflation und den Ukraine-Krieg ist die Entwicklung der Energiekosten nur schwer vorhersehbar. Die Emittentin hat auf diese

Schwankungen keinen Einfluss und kann steigende Kosten unter Umständen nicht oder nicht in vollem Umfang an ihre Mieter weitergeben. Die Betriebskosten und andere Kosten könnten aus unterschiedlichen Gründen höher sein als erwartet, ohne dass die Emittentin die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen kompensieren kann. Gründe für die zusätzlichen, unerwarteten Erhöhungen könnten unter anderem Änderungen des regulatorischen Umfeldes, stärkere Erhöhungen von Versicherungsprämien oder allgemeine höhere Kostensteigerungen bei Vertragspartnern sein.

All das kann dazu führen, dass erwartete Ausschüttungen und/oder Liquidationserlöse niedriger sind, als angenommen oder vollständig ausfallen.

**f) Grundstücke können mit Altlasten oder Bodenverunreinigungen belastet sein.**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Bomben) belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die Emittentin von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen und es könnte sein, dass der Emittentin nur eingeschränkte oder keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Modernisierungsmaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Jeder der vorgenannten Faktoren könnte dazu führen, dass die Liquidationserlöse sinken oder ganz ausbleiben oder jedenfalls nicht die von der Emittentin bzw. Anlegern erwarteten Höhen erreichen.

**g) Verzögerte und/oder ausbleibende Genehmigungen können zu Mietausfällen und Schadenersatzzahlungen führen.**

Die Emittentin möchte künftig Immobilien halten, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Im Bereich der Modernisierung und Sanierung ist oft die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung der Projekte. Es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Eigentümern der benachbarten Grundstücke die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass bauliche Maßnahmen nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können. Infolgedessen könnten Mietausfälle entstehen und ggf. Schadenersatzzahlungen gegen die Emittentin geltend gemacht werden.

Jeder der vorgenannten Faktoren könnte dazu führen, dass die Liquidationserlöse sinken oder ganz ausbleiben oder jedenfalls nicht die von der Emittentin bzw. Anlegern erwarteten Höhen erreichen.

**h) Es ist nicht sicher, dass attraktive Beteiligungsmöglichkeiten bestehen.**

Die Tätigkeit der Emittentin erstreckt sich auch auf die Beteiligung an Unternehmen in der Immobilienbranche. Es besteht das Risiko, dass keine Möglichkeit besteht, Beteiligungen zu erwerben in dem Umfang und/oder zu Konditionen, die den Vorstellungen der Emittentin entsprechen. In diesem Fall könnte die Emittentin die geplanten Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen und/oder sie wäre zur Realisierung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen, höhere Erwerbspreise zu zahlen. Es besteht dadurch das Risiko, dass sie geringere wirtschaftliche Ergebnisse erzielt.

**i) Regulierung von Pflegedienstleistungen und aufsichtliche Maßnahmen können Erträge und Geschäftsaussichten der Emittentin negativ beeinflussen.**

TOWERVIEW operiert in einem stark regulierten Umfeld, in welchem die Qualität der erbrachten Dienstleistungen sowie die Einhaltung der Vorschriften von öffentlichen Institutionen regelmäßig überprüft und beurteilt wird. Die Aufsichtsbehörden für Pflegedienstleister in England (CQC), Wales (CIW) und Schottland (CIS) führen regelmäßige Überprüfungen von Pflegeeinrichtungen und Anbietern häuslicher Pflege durch und veröffentlichen deren Ergebnisse. Eine Bewertung als „verbesserungswürdig“ oder „unzureichend“ kann zu einer sinkenden Nachfrage nach den Pflegeleistungen der TOWERVIEW führen.

CQC, CIW und CIS können Warnungen aussprechen, Auflagen anordnen, die Aufnahme neuer Patienten begrenzen, Bußgelder verhängen sowie die zur Erbringung von Pflegedienstleistungen erforderliche Registrierung einer Einrichtung bzw. eines Dienstleisters aussetzen oder entziehen. Im Fall der Gefährdung von Patienten können die Aufsichtsbehörden auch Strafverfahren veranlassen. Aufsichtsbehördliche Maßnahmen können zu Umsatzeinbußen und einem Reputationsverlust von TOWERVIEW führen, der es erschweren würde, Neugeschäft zu generieren. Dies kann wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der TOWERVIEW und mittelbar auf die Ertragslage und die Aussichten der Emittentin zur Folge haben.

Änderungen der rechtlichen Vorschriften, der Vorgaben von CQC, CIW und CIS und deren Aufsichtspraxis können zusätzliche Investitionen, betriebliche Anpassungen oder Veränderungen des Leistungsangebots von TOWERVIEW erforderlich machen. Es ist dabei nicht sichergestellt, dass solche Veränderungen rechtzeitig und zu vertretbaren Kosten umgesetzt werden können. Solche Entwicklungen können die Geschäftstätigkeit, Finanzlage, Ergebnisse und Aussichten von TOWERVIEW und mittelbar auch der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

**j) Steigende Kosten, Personalengpässe und der Verlust von Rahmenverträgen können die Profitabilität der Emittentin beeinträchtigen.**

Die Pflege wird in England zu einem wesentlichen Teil durch öffentliche Institutionen finanziert. Diese gelten jedoch als unterfinanziert. Daher besteht das Risiko, dass das Wachstumspotenzial für TOWERVIEW zu Lasten der Profitabilität geht und etwaige Umsatzsteigerungen sich nicht in einer entsprechenden Steigerung des Gewinns umsetzen lassen. Zudem ist nicht sichergestellt, dass Kostensteigerungen durch eine entsprechende Erhöhung der Einnahmen kompensieren werden können.

Pflegedienstleister sind erheblich von der Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal abhängig. Daher ist TOWERVIEW darauf angewiesen auf Mitarbeiter aus dem Ausland und auf die Vermittlung von Arbeitskräften durch Agenturen angewiesen. Es ist nicht sichergestellt, dass TOWERVIEW stets auf qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zurückgreifen kann. Personalengpässe können zu einer Einschränkung der von TOWERVIEW angebotenen Dienstleistungen führen und sich negativ auf deren Qualität auswirken. Zudem kann dies TOWERVIEW in der Möglichkeit beschränken, Wachstumschancen im englischen Pflegemarkt wahrzunehmen.

Im Bereich der stationären Pflege kann es durch den Wechsel von Patienten zu rückläufigen Umsatzerlösen kommen. Es ist nicht sichergestellt, dass wegfallende Patienten stets und kurzfristig durch neu hinzukommende ersetzt werden können. Dies kann sich negativ auf die Auslastung der Pflegeheime und deren Profitabilität auswirken.

Es ist nicht sichergestellt, dass die aus einer erwarteten Erhöhung der direkten Personalkosten aufgrund eines ansteigenden Mindestlohns und höherer Sozialabgaben entstehenden Kostensteigerungen durch Preiserhöhungen kompensiert werden können. Dies kann zu einer geringeren Profitabilität der TOWERVIEW.

Die Erbringung mobiler Pflegedienstleistungen basiert im Wesentlichen auf Rahmenverträgen mit Gebietskörperschaften. Diese werden regelmäßig für mehrere Jahre abgeschlossen. Einzelne Verträge können einen erheblichen Teil des Umsatzes von TOWERVIEW ausmachen. Kann ein solcher Vertrag nicht verlängert oder durch einen gleichwertigen Vertrag ersetzt werden, kann dies wesentliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage von TOWERVIEW zur Folge haben.

### **3. Risiken in Bezug auf die Marktsituation**

#### **a) Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage am Immobilienmarkt können den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin beeinträchtigen.**

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist in hohem Maße von der Entwicklung des Immobilienmarktes an den von ihr ausgewählten Standorten – insbesondere in Deutschland – abhängig. Die Ertragskraft der Emittentin bestimmt sich maßgeblich durch erzielbare Mieterräge, realisierbare Verkaufserlöse sowie durch Einstandspreise, Bau- und Optimierungskosten im Zusammenhang mit Immobilien sowie entwicklungsfähigen Grundstücken. Die Immobilienmärkte unterliegen jedoch vielfältigen wirtschaftlichen, politischen und strukturellen Einflussfaktoren, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat.

Die aktuelle geopolitische Lage ist durch ein erhöhtes Maß an Unsicherheit gekennzeichnet. Insbesondere der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Eskalation des Nahostkonflikts, protektionistische Tendenzen in den USA – etwa im Zuge einer veränderten US-Handelspolitik – sowie wirtschaftliche Schwächen in China können negative Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld und damit auch auf den Immobilienmarkt haben. Solche Entwicklungen können sich u.a. in Form steigender Bau- und Betriebskosten, verschlechterter Finanzierungskonditionen, verzögter Lieferketten, reduzierter Investitionsbereitschaft institutioneller Anleger sowie in Wechselkurs- und Zinsvolatilität niederschlagen.

Für die Emittentin besteht dadurch das Risiko, dass Projektfinanzierungen und Anschlussfinanzierungen teurer oder schwerer verfügbar werden, sich Investitionsentscheidungen verzögern oder Mieterträge und Transaktionsvolumina im Markt rückläufig sind. Darüber hinaus können steigende Energie-, Material- und Versicherungskosten die Betriebskosten bestehender Objekte erhöhen und die Rentabilität von Projektentwicklungen belasten. Auch strukturelle Faktoren wie anhaltender Fachkräftemangel im Bau- und Handwerkssektor können zu Verzögerungen, Kostensteigerungen und eingeschränkter Umsetzungskapazität führen.

Eine solche Entwicklung kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin insgesamt erheblich beeinträchtigen. In einem solchen Fall besteht für Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals.

**b) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien in Deutschland sind sehr streng und könnten sich weiter zum Nachteil von Eigentümern verschlechtern.**

Der Wert von Immobilien ist in erheblichem Maße von den geltenden und künftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen für Immobilien in Deutschland abhängig. Dazu zählen insbesondere mietrechtliche, baurechtliche und umweltrechtliche Vorschriften, deren Änderungen unmittelbare Auswirkungen auf Investitionen, Nutzung und Verwertung von Immobilien haben können.

Nach dem Koalitionsvertrag 2025 der deutschen Bundesregierung sind verschiedene gesetzgeberische Maßnahmen vorgesehen, die die Anforderungen für Eigentümer und Vermieter gewerblicher Immobilien verschärfen könnten. Dazu zählt insbesondere die geplante Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das künftig technologieoffener ausgestaltet werden und die CO<sub>2</sub>-Emissionen als zentrale Steuerungsgröße etablieren soll. Dies könnte zu zusätzlichen Investitions- und Nachweispflichten im Bereich energetischer Sanierung und technischer Gebäudeausstattung führen. Ferner ist die Einführung eines neuen Gebäudestandards („Gebäudetyp E“) vorgesehen, der zwar kosteneffizientes Bauen ermöglichen soll, gleichzeitig jedoch zusätzliche Anforderungen an die Dokumentation von Materialien und Bauweisen mit sich bringen kann.

Darüber hinaus ist eine Überarbeitung des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechts geplant, unter anderem durch Anpassung der Technischen Anleitungen zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und zur Reinhalitung der Luft (TA Luft). Diese könnten in gemischt genutzten Gebieten zu restriktiveren Anforderungen für gewerbliche Nutzungen führen, was Genehmigungsverfahren verlängern und zusätzliche bauliche oder betriebliche Anpassungen erforderlich machen könnte.

Auch im Mietrecht sind Änderungen geplant, etwa im Bereich von Indexmietverträgen, befristeten Mietverhältnissen und bei der Regulierung von Mietwucher. Während sich diese Änderungen primär auf den Wohnungsmarkt richten, können sie auch auf gewerblich genutzte Flächen mittelbare Auswirkungen entfalten. Zusätzlich wird eine Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte erwogen, insbesondere in urbanen Lagen, was den Handlungsspielraum bei An- und Verkäufen von Gewerbeimmobilien einschränken kann.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbests) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen, kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität des Projektes und damit auf die Emittentin auswirken.

Jeder der vorgenannten Faktoren könnte dazu führen, dass die Liquidationserlöse sinken oder ganz ausbleiben oder jedenfalls nicht die von der Emittentin bzw. Anlegern erwarteten Höhen erreichen.

#### **4. Risiken aus bestehenden Abhängigkeiten und Interessenkonflikten**

**Die Emittentin hat eine Mehrheitsaktionärin, 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.**

Die Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27672 P („**Obotritia**“), ist mit über 85 % an den Stimmrechten und am Grundkapital der Emittentin beteiligt und ist damit in der Lage, einen erheblichen Einfluss auf sämtliche Angelegenheiten auszuüben, die der Zustimmung der Hauptversammlung bedürfen. Das Vorstandsmitglied der Emittentin, Herr Elgeti, beherrscht als persönlich haftender Gesellschafter die Obotritia und damit mittelbar auch die Emittentin.

Die Interessen von Obotritia bzw. von Herrn Elgeti sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert mit den Interessen der Emittentin bzw. der übrigen Aktionäre der Emittentin, etwa im Hinblick auf die Verwendung etwaiger Bilanzgewinne der Emittentin. In Anbetracht der personellen Verflechtungen ist es grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Herr Elgeti als Vorstand der Emittentin bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen womöglich nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Als Vorstand der Emittentin ist Herr Elgeti nur gemeinsam mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen vertretungsberechtigt.

Die Obotritia ist in der Lage, Hauptversammlungsbeschlüsse der Emittentin, die eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfordern, allein mit ihren Stimmen zu fassen. Dies gilt beispielsweise auch für die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, die Erhöhung des Grundkapitals auch unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre, die Änderung des Unternehmensgegenstandes sowie Verschmelzungen, Spaltungen und formwechselnde Umwandlungen. Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des Aktiengesetzes („**AktG**“) hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mehrheitsaktionärin die von ihr gehaltene Beteiligung an der Emittentin teilweise oder vollständig an einen Dritten verkauft, mit der Folge, dass ein zum Datum des Prospekts nicht bekannter Aktionär, abhängig von der Höhe des erworbenen Anteils am Grundkapital der Emittentin, den oben beschriebenen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben könnte.

Dabei könnte schon ein Erwerb von 25,1 % der Aktien der Emittentin dem erwerbenden Dritten die Möglichkeit eröffnen, wichtige Entscheidungen auf einer Hauptversammlung zu blockieren und so den Geschäftsbetrieb der Emittentin einzuschränken.

Es lässt sich nicht ausschließen, dass die Interessen der Mehrheitsaktionärin und von Herrn Elgeti mit den Interessen der sonstigen Aktionäre der Emittentin in Konflikt stehen. Diese Konzentration von Aktienbesitz könnte einen Kontrollwechsel bei der Emittentin verzögern, verschieben oder verhindern, ebenso wie eine Verschmelzung, eine Übernahme oder andere Formen des Unternehmenszusammenschlusses, die für die Anleger vorteilhaft sein könnten. Soweit die Interessen der Mehrheitsaktionärin und Herrn Elgeti von den Interessen der Gesellschaft oder den Interessen der übrigen Aktionäre der Gesellschaft abweichen, könnte dies einen wesentlichen Einfluss auf die strategische Ausrichtung der Emittentin haben, was zu Unsicherheiten bei den Anlegern führen wird. Dies würde sich im Börsenkurs widerspiegeln und somit Verluste für den Anleger bedeuten.

## **5. Wertpapierbezogene Risikofaktoren**

### **a) Eine Investition in Aktien birgt ein Eigenkapitalrisiko.**

Eine Anlage in Aktien ist mit einem Eigenkapitalrisiko verbunden. Im Falle der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin können die Aktionäre ihr investiertes Kapital teilweise oder ganz verlieren. Insbesondere haben die Gläubiger vorrangige Forderungen, die zuerst ausgezahlt werden würden, und erst nach vollständiger Begleichung dieser Forderungen hätten die Aktionäre Anspruch auf Zahlungen. Bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Emittentin ist es zudem möglich, dass die Aktien am Markt nur noch sehr eingeschränkt handelbar sind, da es bereits aktuell ein nur geringes Handelsvolumen gibt und die Aktien damit nicht vor einer möglichen Liquidation verkauft werden könnten. Der Eintritt dieses Risikos könnte somit insbesondere bei vorhandenen Fremdfinanzierungen und sonstigen Verbindlichkeiten zu einem Totalverlust für die Anleger führen, da nach Befriedigung der Fremdkapitalgeber bzw. Gläubiger kein Vermögen mehr zur Befriedigung der Aktionäre vorhanden sein könnte. Im Falle der Insolvenz der Emittentin wäre jedenfalls ein teilweiser Verlust des investierten Kapitals der Aktionäre hinreichend wahrscheinlich.

### **b) Der Kurs der Aktie der Emittentin kann aufgrund eines geringen Handelsvolumens besonders volatil sein.**

Der Kurs der Aktie der Emittentin kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. Schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse insbesondere von Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche zu einem Preisdruck auf die Aktien der Emittentin führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei geringen gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der Emittentin hohen Schwankungen unterworfen ist.

**c) Es besteht das Risiko, dass die Aktien der Emittentin nicht liquide sein werden und großen Kursschwankungen unterliegen.**

Der Kurs der Aktien kann erheblich schwanken, und Anleger können ihre gesamte Investition oder einen Teil davon verlieren. Der Aktienkurs wird in erster Linie von Angebot und Nachfrage nach den Aktien beeinflusst und kann erheblich schwanken, da er von zahlreichen Faktoren abhängt, von denen viele außerhalb der Kontrolle des Unternehmens liegen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Geschäftsergebnisse, Änderungen der prognostizierten Gewinne oder die Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, das Fehlen von Analystenberichten, Veränderungen des Handelsvolumens der Aktien, die Aktivitäten der Wettbewerber des Unternehmens, Veränderungen der Marktbewertungen ähnlicher Unternehmen, Veränderungen in der Wahrnehmung der für das Unternehmen relevanten Branche durch Investoren und Analysten, Veränderungen des rechtlichen Rahmens, in dem das Unternehmen tätig ist, Veränderungen der makroökonomischen Bedingungen sowie andere Faktoren. Wenn der Aktienkurs oder das Handelsvolumen der Aktien infolge der Auswirkungen eines oder aller dieser Ereignisse sinken, könnten Anleger einen Teil oder ihre gesamte Investition in die Aktien verlieren.

**d) Zukünftige Emissionen von Aktien durch die Emittentin könnten sich negativ auf den Marktpreis der Aktien auswirken.**

Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte in Zukunft zusätzliches Kapital benötigt werden. Sollten zu diesem Zweck neue Aktien ausgegeben werden, könnte das die Rechte der bestehenden Aktionäre erheblich verwässern. Da der Zeitpunkt und die Art einer zukünftigen Emission von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt einer solchen Emission abhängen, sind der Betrag, der Zeitpunkt und die Art zukünftiger Emissionen nicht vorherzusehen. Für die Aktionäre besteht daher das Risiko, dass solche künftigen Emissionen den Marktpreis der Aktien verringern und/oder ihre Beteiligungen verwässern könnten.

### **III. ALLGEMEINE ANGABEN**

#### **1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts**

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, ist verantwortlich für die Angaben in diesem Prospekt. Sie erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage des Prospekts verzerren könnten. Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Prospekt nach Artikel 11 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG („**Prospektverordnung**“).

#### **2. Zukunftsgerichtete Aussagen**

Der Prospekt enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind solche Angaben, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse sowie gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse, die zum Datum des Prospektes gemacht werden, beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in dem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft und Management der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen und andere Faktoren, denen die Emittentin ausgesetzt ist.

Angaben unter Verwendung von Begriffen wie „glauben“, „davon ausgehen“, „erwarten“, „annehmen“, „planen“, „beabsichtigen“, „können“, „können“, „wollen“, „werden“, „antizipieren“, „anstreben“, oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin.

Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf aktuellen Erwartungen und Annahmen der Emittentin und unterliegen naturgemäß Unsicherheiten. Tatsächliche Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung und die Leistungen können wesentlich von den in solchen Aussagen ausdrücklichen oder impliziten Einschätzungen abweichen. Maßgebliche Risiken und Unsicherheiten, die zu solchen Abweichungen führen können, sind ausschließlich im Abschnitt „II. RISIKOFAKTOREN“ dieses Prospekts beschrieben. Anleger sollten zukunftsgerichteten Aussagen nur unter Berücksichtigung der dort dargestellten Risikofaktoren Vertrauen beimessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit sie hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist.

#### **3. Hinweis zu Quellen der Marktangaben sowie zu Fachbegriffen**

In diesem Prospekt wird auf die im Text oder in den Fußnoten genannten Quellen verwiesen. Diese Quellen sind nicht Bestandteil des Prospekts.

Sämtliche Angaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, zu Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der Emittentin beruhen auf derartigen öffentlich zugänglichen Quellen oder auf Schätzungen der Emittentin.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Emittentin beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Wurden Angaben von Seiten Dritter übernommen, bestätigt die Emittentin, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und nach Wissen der Emittentin und, soweit für sie aus den von diesem Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen inkorrekt oder irreführend gestaltet wurden. Darüber hinaus nennt die Emittentin die entsprechenden Quelle(n) der Angaben.

Die Emittentin hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüft und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der aus öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Emittentin auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

#### **4. Hinweise zu Finanz- und Währungsangaben**

Soweit nicht anders angegeben, wurden die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU angewendet werden („IFRS“) oder dem Handelsgesetzbuch („HGB“) erstellt und entstammen dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 und dem ungeprüften Halbjahresabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 sowie den Pro-Forma-Finanzinformationen der Emittentin zum 30. Juni 2025.

Soweit zusätzliche Finanzdaten dem internen Rechnungswesen der Emittentin entnommen oder aus den vorgenannten Abschlüssen abgeleitet wurden, ist dies jeweils gesondert vermerkt.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Beträge in „EUR“ beziehen sich auf die gesetzliche Währung der Bundesrepublik Deutschland. Sofern Zahlenangaben in einer anderen Währung aufgeführt sind, ist dies ausdrücklich bei der betreffenden Zahl durch die Bezeichnung der entsprechenden Währung oder des jeweiligen Währungssymbols nach ISO-Code (ISO 4217) vermerkt.

Bestimmte Zahlen- und Finanzangaben sowie Marktdaten in diesem Prospekt wurden nach kaufmännischen Grundsätzen gerundet, so dass die hierin angegebenen Gesamtbeträge nicht in allen Fällen den Beträgen in den zugrundeliegenden Quellen entsprechen. Angaben erfolgen zum Teil in Tausend-Euro (TEUR) oder in Millionen-Euro (EUR Mio.). Durch die Angabe in TEUR und EUR Mio. können sich Rundungsdifferenzen, auch im Vergleich zu dem im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckten und mittels Verweises einbezogenen Jahres- und Zwischenabschluss ergeben.

## **5. Zur Einsichtnahme verfügbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können die folgenden Dokumente auf der Website der Emittentin unter [www.readcrest.de/investor-relations](http://www.readcrest.de/investor-relations)<sup>4</sup> unter der Rubrik „Zulassungsprospekt“ eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr;
- der ungeprüfte Halbjahresabschluss der Emittentin nach HGB für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025;
- der geprüfte Jahresabschluss der TOWERVIEW nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022;
- der geprüfte Jahresabschluss der TOWERVIEW nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023;
- der geprüfte Jahresabschluss der TOWERVIEW nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024;
- der ungeprüfte Teilkonzernabschluss der TOWERVIEW nach IFRS für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025;
- der geprüfte Zwischenabschluss der RCS nach HGB für den Zeitraum vom 8. Januar 2025 bis 30. September 2025.

Dieser Wertpapierprospekt kann für die Dauer von zehn Jahren nach seiner Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin unter [www.readcrest.de/investor-relations](http://www.readcrest.de/investor-relations)<sup>5</sup> unter der Rubrik „Zulassungsprospekt“ eingesehen werden

## **6. Abschlussprüfer**

Der HGB-Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 wurde von der MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Straße des 17. Juni 106-108, 10623 Berlin („MSW“), geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die MSW ist Mitglied in der Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Berlin.

Die IFRS-Jahresabschlüsse der TOWERVIEW für die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 wurden ebenfalls von der MSW geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der HGB-Zwischenabschluss der RCS für den Zeitraum vom 8. Januar 2025 bis 30. September 2025 sowie die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der Emittentin für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 nach IFRS wurden von der DOMUS Steuerberatungs-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lentzeallee 107, 14195 Berlin, mit einer Prüfbescheinigung versehen. Die DOMUS

---

<sup>4</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

<sup>5</sup> Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Steuerberatungs-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied in der Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Berlin.

## **7. Erklärungen zu diesem Wertpapierprospekt und dessen Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

Dieser Wertpapierprospekt wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.

Die BaFin billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129. Diese Billigung ist nicht als Bestätigung der Qualität der Aktien oder als Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu verstehen.

Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Aktien für die Anlage vornehmen.

Dieser Prospekt wurde als Teil eines vereinfachten Prospekts gemäß Artikel 14 Absatz 1 lit. a) der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

2.750.000 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien der Emittentin sind bereits zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörsse („**Börse Frankfurt**“) im regulierten Marktsegment General Standard zugelassen („**Zugelassene Aktien**“). Sämtliche 2.750.000 Zugelassenen Aktien waren während der letzten 18 Monate ununterbrochen zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt zugelassen. Folglich sind für die Zulassung der 30.485.713 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts sind („**Zuzulassende Aktien**“), die vereinfachten Offenlegungsregelungen für Sekundäremissionen gemäß Artikels 14 Absatz 1 lit. a) der Prospektverordnung anwendbar.

## **8. Gültigkeitsdauer des Prospekts**

Dieser Prospekt ist nur bis zur Notierungsaufnahme aller Zuzulassenden Aktien im regulierten Markt der Börse Frankfurt, somit voraussichtlich bis zum 17. Dezember 2025, gültig. Gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung ist die Gesellschaft verpflichtet, einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben bekannt werden, welche die Bewertung der Wertpapiere der Gesellschaft beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung dieses Prospekts oder - falls später - der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

## **IV. DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL IM REGULIERTEN MARKT**

### **1. Gegenstand der Zulassung**

Die Zulassung zum Handel im regulierten Markt an der Börse Frankfurt im Marktsegment General Standard, die Gegenstand dieses Prospekts ist, betrifft 30.485.713 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Emittentin.

Die Zuzulassenden Aktien setzen sich zusammen aus

- (i) 28.468.333 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Emittentin aus einer am 5. November 2025 in das Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung („**Neue SachKE-Aktien**“) und
- (ii) 2.017.380 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Emittentin aus einer am 9. Dezember 2025 in das Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung („**Neue BarKE-Aktien**“).

Die Neue BarKE-Aktien stammen aus der durch die Hauptversammlung der Emittentin am 13. August 2025 unter Tagesordnungspunkt 23 beschlossenen Kapitalerhöhung um bis zu EUR 27.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 27.500.000 neuen Aktien gegen Bareinlagen unter Gewährung eines mittelbaren Bezugsrechts. Der Bezugspreis betrug EUR 1,20. Zur Ermöglichung einer privaten Vorabplatzierung verzichteten Aktionäre im Vorfeld des Bezugsangebots auf die Ausübung ihrer Bezugsrechte zum Bezug von insgesamt mindestens 20.934.350 neuen Aktien. Diese 20.934.350 neuen Aktien wurden im Rahmen der Vorabplatzierung qualifizierten Investoren zum Platzierungspreis von EUR 1,20 je neuer Aktie angeboten. Die Kapitalerhöhung betreffend die restlichen 6.565.650 neuen 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 durchgeführt. Die Kapitalerhöhung wurde insgesamt mit einem Volumen EUR 2.017.380,00 durchgeführt und am 9. Dezember 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Die 2.017.380 Neuen BarKE-Aktien sind als die Zuzulassenden Aktien Gegenstand dieses Prospekts.

Die Neuen SachKE-Aktien sowie die Neuen BarKE-Aktien, also sämtliche Zuzulassenden Aktien, sind unter der gesonderten ISIN DE000A0LBF29 ausgegeben. Nach Börsenzulassung werden sämtliche Zuzulassenden Aktien unter der laufenden ISIN DE000A0LE3J1 der bereits zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt zugelassen Aktien der Emittentin geführt.

### **2. Zeitplan**

Der Zulassung zum Handel im regulierten Markt liegt der folgende voraussichtliche Zeitplan zugrunde:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 2. Dezember 2025  | Antrag auf Zulassung sämtlicher Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt |
| 4. Dezember 2025  | Antrag auf Notierungsaufnahme sämtlicher Zuzulassender Aktien  |
| 12. Dezember 2025 | Billigung des Zulassungsprospekts  |
| 15. Dezember 2025 | Zulassungsbeschluss der Geschäftsführung der Börse Frankfurt bezüglich sämtlicher Zuzulassenden Aktien   |

17. Dezember 2025 Notierungsaufnahme der Zuzulassenden Aktien im regulierten Markt der Börse Frankfurt

### **3. ISIN, WKN, Börsenkürzel**

Zuzulassende Aktien:

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0LBF29

Wertpapierkennnummer (WKN): A0LBF2

Zugelassene Aktien:

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0LE3J1

Wertpapierkennnummer (WKN): A0LE3J

Börsenkürzel: EXJ

Die Zuzulassenden Aktien werden im Zeitpunkt ihrer Notierungsaufnahme mit den Zugelassenen Aktien fungibel sein.

### **4. Form und Verbriefung, Zahlstelle**

Sämtliche Aktien der Emittentin wurden auf Grundlage des deutschen Aktiengesetzes geschaffen. Es handelt sich um auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00, die in mehreren Globalurkunden verbrieft sind und bei der Clearstream Europe AG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, verwahrt werden.

Die Zugelassenen Aktien sind bereits zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt zugelassen sowie aktuell jeweils in den Handel im Freiverkehr an den Börsen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart einbezogen. Sämtliche Zuzulassenden Aktien sind dagegen noch nicht zum Handel im regulierten Markt zugelassen.

Die Zahlstelle ist die Quirin Privatbank AG, Haferwende 36 A, 28357 Bremen.

### **5. Mit den Readcrest-Aktien verbundene Rechte**

#### **a) Dividendenrechte / Gewinnanteilberechtigung**

Die Zugelassenen Aktien und die Zuzulassenden Aktien sind jeweils ab dem 1. Januar 2025 dividendenberechtigt. Zu weiteren Details der Dividendenberechtigung siehe Abschnitt „IX. DIVIDENDENPOLITIK“.

#### **b) Stimmrecht**

Jede Aktie der Emittentin gewährt in einer Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für Aktionäre der Emittentin.

**c) Bezugsrechte**

Nach dem deutschen Aktiengesetz steht jedem Aktionär einer Aktiengesellschaft grundsätzlich ein Bezugsrecht auf neu auszugebende Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im Verhältnis seiner Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft zu. Das deutsche Aktienrecht gestattet ferner den vollständigen oder teilweisen Ausschluss des Bezugsrechts unter bestimmten Voraussetzungen. Sowohl für die Kapitalerhöhung als auch für einen etwaigen Bezugsrechtsausschluss ist ein Beschluss der Hauptversammlung notwendig. Durch Hauptversammlungsbeschluss, der eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei Beschlussfassung vertretenden Grundkapitals umfasst, kann der Gesellschaft ein bedingtes oder ein genehmigtes Kapital eingeräumt werden.

**d) Anteil am Liquidationserlös**

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Aktien der Emittentin entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

**e) Übertragbarkeit**

Die Aktien der Emittentin unterliegen grundsätzlich keiner gesetzlichen oder satzungsmäßigen Handelsbeschränkung und können ohne Zustimmungserfordernis der Emittentin oder anderer Aktionäre frei übertragen werden.

**f) Lock-up**

Die Aktien der Emittentin unterliegen keinem Lock-up.

**g) Sonstige mit den Aktien der Emittentin verbundene Rechte**

Im Übrigen stehen den Aktionären alle sonstigen Aktionärsrechte aus dem Aktiengesetz zu, die sich aus der Inhaberschaft von Stammaktien ergeben.

Im Übrigen stehen den Aktionären alle sonstigen Aktionärsrechte aus dem Aktiengesetz zu, die sich aus der Inhaberschaft von Stammaktien ergeben.

**6. Verwässerung**

Die Verwässerung umfasst zwei Aspekte: Die Verwässerung der Beteiligungsquote und die wertmäßige Verwässerung.

Die Verwässerung der Beteiligungsquote beschreibt den Effekt, den die Ausgabe neuer Aktien auf die individuelle Beteiligungsquote der an der Gesellschaft bereits beteiligten Aktionäre hat, wenn sie keine neu ausgegebenen Aktien entsprechend dem Umfang ihrer Beteiligung zeichnen. Die wertmäßige Verwässerung beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien zu einem bestimmten Emissionspreis auf das Eigenkapital der Gesellschaft je Aktie hat.

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.

Der Nettobuchwert je Aktie der Emittentin zum 31. Dezember 2024 beläuft sich auf EUR 0,00 berechnet auf Basis des geprüften Jahresabschlusses der Emittentin zum 31. Dezember 2024. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (EUR 452.145,61), die Gesamtverbindlichkeiten (EUR 314.828,75) und Rückstellungen (EUR 137.316,86) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der zum 31. Dezember 2024 ausgegeben Aktien (3.300.000) geteilt wird.

Im Rahmen der Platzierung der 2.017.380 Neuen BarKE-Aktien mit Platzierungspreis EUR 1,20 je neuer Aktie ist der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Emissionskosten von rd. EUR 50.000,00 ein Netto-Emissionserlös von EUR 2.370.856,00 zugeflossen. Der Nettobuchwert der im Rahmen der Sachkapitalerhöhung in die Emittentin eingebrachten Anteile an der TOWERVIEW beträgt EUR 34.162.000,00. Wären beide Kapitalerhöhungen bereits zum 31. Dezember 2024 durchgeführt und die Zuzulassenden Aktien ausgegeben, 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 die Emittentin im Rahmen des Antrages auf Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt keine weiteren neuen Aktien anbietet/ausgibt, wird im Zusammenhang mit der Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt weder eine Verwässerung der Beteiligungsquote noch eine wertmäßige Verwässerung eintreten.

Wie im Abschnitt „VIII. ANGABEN ZUM KAPITAL; ANWENDBARE VORSCHRIFTEN, 1. Angaben zum Grundkapital, lit. f)“ näher ausgeführt, hat die Emittentin im Oktober 2025 unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 erteilten Ermächtigung zwei Wandelanleihen ausgegeben. Zum einen wurde eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 gegen Bareinlage ausgegeben. Diese Wandelanleihe kann ab dem zweiten Jahr ihrer Laufzeit zu einem anfänglichen Wandlungspreis in Höhe von EUR 1,80 nach Maßgabe der jeweiligen Anleihebedingungen in insgesamt bis zu 2.777.778 Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. Zum anderen hat die Emittentin eine unverzinsliche Pflichtwandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00 mit einer Laufzeit von 5 Jahren begeben. Die Teilschuldverschreibungen dieser zweiten Wandelanleihe werden bei Eintritt der in den jeweiligen Anleihebedingungen festgelegten aufschiebenden Bedingungen in bis zu 24.166.668 Aktien der Emittentin gewandelt (Pflichtwandlung). Der Wandlungspreis beträgt zunächst EUR 1,20 und kann unter bestimmten Umständen angepasst werden. Im Fall der vollständigen Wandlung der Wandschuldverschreibungen beider Wandelanleihen werden bis zu 26.944.446 neue Aktien ausgegeben, was zu weiterer Verwässerung der Aktionäre führen wird.

Sollte die Emittentin zukünftig auch weitere Kapitalmaßnahmen durchführen, könnte es sowohl zu einer weiteren Verwässerung der Beteiligungsquote als auch zu einer wertmäßigen Verwässerung bestehender Aktionäre kommen.

## **7. Zulassungsantragsteller**

Die Emittentin hat am 2. Dezember 2025 die Zulassung der Zuzulassenden Aktien bei der Börse Frankfurt beantragt. Eine Zulassung erfolgt erst und ausschließlich mit der Entscheidung der Börse Frankfurt über die Zulassung. Bis zu einer entsprechenden Zulassungsentscheidung der Börse Frankfurt besteht keine Zulassung.

## **8. Gründe für die Zulassung der Zuzulassenden Aktien**

Der Antrag auf Zulassung der Zuzulassenden Aktien dient der Erfüllung der Verpflichtung der Emittentin aus § 69 BörsZulV. Hiernach ist die Emittentin bereits 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.

## **9. Interessen von natürlichen oder juristischen Personen an der Zulassung**

Aktionäre der Emittentin, die Inhaber von 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, die Inhaberin von insgesamt 28.468.333 Stück Zuzulassender Aktien und daher sämtlicher Neuer SachKE-Aktien ist.

Weitere Interessen oder (potenzielle) Interessenkonflikte, die wesentlich für die Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel an einem regulierten Markt sein könnten, bestehen nicht.

## **10. Kosten der Zulassung zum Börsenhandel**

Die Kosten für die Zulassung der Zuzulassenden Aktien zum Handel im regulierten Markt der Börse Frankfurt werden sich voraussichtlich auf insgesamt rund TEUR 403 belaufen. Die Gesellschaft wird diese Kosten nicht an die Aktionäre der Emittentin weiterbelasten.

## **V. ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT**

### **1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand**

Emittentin ist die Readcrest Capital AG mit Sitz in Hamburg, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 148451. Ihre Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 8945004D7BZ2T9FUK105. Die Emittentin tritt unter der Geschäftsbezeichnung „Readcrest Capital AG“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

Die Emittentin ist unter ihrer Geschäftsanschrift in der Schopenstehl 22, 20095 Hamburg erreichbar. Die Telefonnummer der Gesellschaft lautet +49 40 679 580-22. Die Website der Gesellschaft ist unter der Internetadresse [www.readcrest.com](http://www.readcrest.com) zu erreichen. Die Angaben auf der Website der Gesellschaft sind nicht Teil dieses Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Das Geschäftsjahr läuft satzungsgemäß vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Die Gesellschaft ist unter der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland tätig und wurde in Deutschland gegründet.

Satzungsgemäßer Gegenstand der Emittentin ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie die Erbringung von Management-Dienstleistungen, insbesondere Buchführung, Controlling, nicht aufsichtspflichtige Finanzierungsdienstleistungen und Marketing. Die Gesellschaft darf sich an anderen Unternehmen im In- und Ausland beteiligen. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.

### **2. Gruppenstruktur**

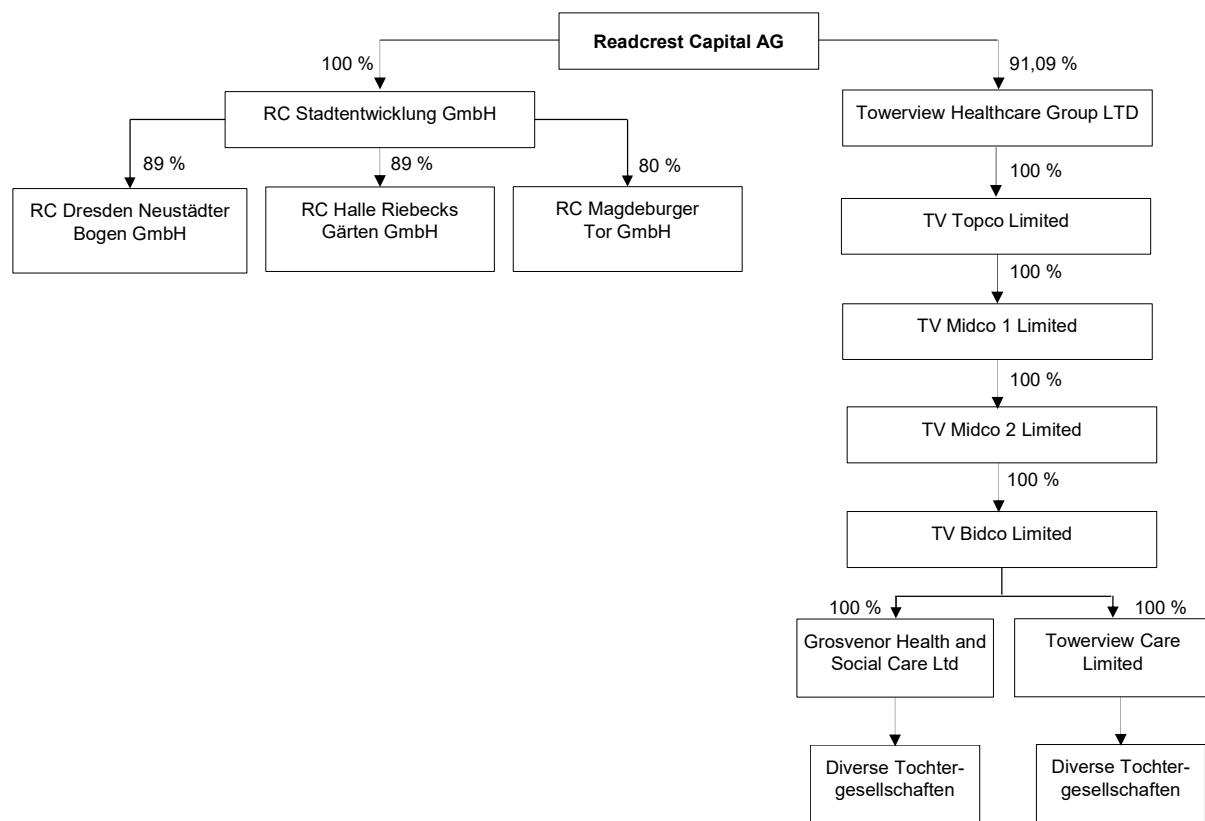
Organisatorisch setzt sich die Readcrest-Gruppe im Wesentlichen aus der Emittentin als Konzernobergesellschaft, weiteren Zwischenholdings und ihren operativen Tochter- bzw. Enkelgesellschaften zusammen.

Die Emittentin hält 100 % der Geschäftsanteile an der 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 (Projektgesellschaften).

Daneben hält die Emittentin 91,09 % der Anteile an der TOWERVIEW, die über weitere Zwischenholdinggesellschaften jeweils 100 % der Anteile an den beiden operativen Gesellschaften (i) GHSC und deren Tochtergesellschaften sowie (ii) TVC und deren Tochtergesellschaften hält (TOWERVIEW Gruppe). Die GHSC hat insgesamt 20 Tochtergesellschaften, davon 7 unmittelbar. Die TVC hat insgesamt 10 Tochtergesellschaften, davon 8 unmittelbar.

Zusammen bilden die Emittentin, TOWERVIEW Gruppe, RCS und ihre Projektgesellschaften die Readcrest-Gruppe.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Struktur der Readcrest-Gruppe mit ihren wesentlichen Beteiligungen zum Datum des Prospekts:



## **VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

### **1. Haupttätigkeitsbereiche**

#### **Überblick**

Die Emittentin ist seit ihrer Neuausrichtung als Holding mit zwei Geschäftsfeldern tätig. Der erste Geschäftsbereich umfasst den Bereich Gesundheitsdienstleistungen, in denen die Emittentin über ihre Beteiligung TOWERVIEW und deren Tochtergesellschaften tätig ist. Der zweite Geschäftsbereich ist die Projektentwicklung von Immobilien. Hier ist die Emittentin über ihre Tochtergesellschaft RCS tätig.

#### **a) Projektentwicklung**

Die RCS bündelt die deutschen Immobilienentwicklungsaktivitäten der Gruppe mit Schwerpunkt auf innerstädtischen Quartiers- und Mischnutzungsprojekten. Die RCS hat mehrere Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften aus der Insolvenzmasse der AOC | Die Stadtentwickler GmbH übernommen.

Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf innerstädtischen Immobilienprojekten mit gemischter Nutzung sowie auf der Entwicklung und Bewirtschaftung städtischer Quartiere. Hierzu zählen insbesondere Immobilien mit kombinierten Nutzungsarten aus Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und ergänzender sozialer oder kultureller Infrastruktur. Ziel der Emittentin ist es, durch die Bündelung dieser Nutzungsformen innerhalb urbaner Lagen wirtschaftlich tragfähige und sozial integrierte Immobilienkonzepte zu realisieren.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit erwirbt die RCS sowohl Bestandsobjekte mit Wertsteigerungspotenzial als auch Grundstücke zur Entwicklung neuer Projekte. Die RCS beabsichtigt, entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus tätig zu sein – von der Standortanalyse, der Baurechtschaffung und Projektentwicklung über die Errichtung und Bewirtschaftung bis hin zur möglichen Veräußerung einzelner Objekte oder Portfolien.

Die Bewirtschaftung der Immobilien umfasst sämtliche Maßnahmen zur langfristigen Ertragsoptimierung und Werterhaltung, einschließlich aktiven Asset-, Property- und Facility-Managements. Zur Umsetzung ihrer Projekte bedient sich die Emittentin – soweit erforderlich – externer Dienstleister und Partner, etwa im Bereich der technischen Planung, des Bau- und Projektmanagements, der Vermietung sowie der rechtlichen und steuerlichen Beratung.

Zum Datum des Prospekts befinden sich insbesondere folgende Kernprojekte in der Entwicklung:

#### **Projekt 1 — Halle (Saale)**

Direkt am Riebeckplatz in Halle (Saale) entsteht ein nachhaltiges Projekt nach KfW-40-NH-(QNG)-Standard und DGNB-Gold zertifiziert. Auf 9.778 m<sup>2</sup> Grundstückfläche werden zwei Gebäude mit insgesamt 36.335 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschoßfläche realisiert, darunter 399 Wohneinheiten, fünf Gewerbeblächen sowie 198 Stellplätze – davon 178 in der Tiefgarage. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Mit dem Baubeginn ist im vierten Quartal des Jahres 2026 zu rechnen.

## **Projekt 2 — Dresden**

In der Dresdner Neustadt, direkt an der Großenhainer Straße, entsteht ein vielseitig nutzbares Stadtquartier nach KfW-Effizienzhaus-40-Standard und DGNB-Gold zertifiziert. Auf 7.966 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden rund 23.425 m<sup>2</sup> oberirdische Bruttogeschoßfläche realisiert, davon ca. 19.600 m<sup>2</sup> Mietfläche für Büros, Serviced Apartments und eine Einzelhandelsfläche. 162 Stellplätze – darunter 114 in der Tiefgarage sowie 48 ebenerdig, inklusive sechs Carsharing-Plätzen – bieten hohen Komfort und fördern moderne Mobilitätskonzepte. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Mit dem Baubeginn wird im ersten Quartal des Jahres 2026 gerechnet.

## **Projekt 3 — Magdeburg**

Im Magdeburger Stadtteil Stadtfeld Ost, unweit von Innenstadt und Hauptbahnhof, entsteht ein modernes, DGNB-Gold-zertifiziertes Quartier nach KfW-55-Standard. Auf 40.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschoßfläche werden rund 31.700 m<sup>2</sup> Mietfläche realisiert – davon ca. 25.900 m<sup>2</sup> Bürofläche in den Gebäuden A und B sowie 5.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 79 Einheiten im Gebäude C. Eine Tiefgarage mit 176 Stellplätzen, davon 149 für Büros und 27 für Wohnen, sorgt für hohen Komfort und optimale Erreichbarkeit. Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Mit dem Baubeginn wird im vierten Quartal des Jahres 2026 gerechnet.

Die übernommenen Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften der RCS sind derzeit breitgefächert finanziert, d.h. sowohl durch Banken als auch institutionelle Anleger und Kapitalmarktanleihen. Die weitere Umsetzung der Projekte einschließlich ihrer Realisierung soll nach Ablösung der derzeitigen Gläubiger durch neue Finanzierungspartner und ergänzend mit Eigenmitteln der RCS erfolgen. Die RCS führt hierzu bereits Verhandlungen mit unterschiedlichen Investoren. Die weitere Projektfinanzierung soll für die Wohnbauprojekte Halle (Saale) und Magdeburg (anteilig) aus der neu eingeworbenen Finanzierung und aus Eigenmitteln der RCS, die ihr durch Gesellschafterdarlehen der Emittentin überlassen werden, erfolgen. In der späteren Umsetzung werden die anfallenden Kosten durch baubegleitende Raten der/des Käufer(s) bedient. Die Realisierung des gewerblich geprägten Projekts in Dresden wird durch eine Hochbaufinanzierung und ergänzende Eigenmittel der RCS strukturiert.

Die Geschäftstätigkeit der RCS unterliegt in Deutschland einer Reihe gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften, die für die Planung, Entwicklung, Errichtung und Vermarktung von Immobilienprojekten maßgeblich sind. Für Bauträger, Baubetreuer und Immobilienmakler besteht eine Erlaubnispflicht nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO). Voraussetzung für die Erteilung und den Fortbestand dieser Erlaubnis ist insbesondere die persönliche Zuverlässigkeit der verantwortlichen Personen sowie geordnete Vermögensverhältnisse.

Ergänzend gelten die Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), die insbesondere den Schutz der Erwerbergelder sicherstellen soll. Danach dürfen Bauträger Zahlungen von Erwerbern erst entgegennehmen, wenn bestimmte Sicherungsmaßnahmen – etwa die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder das Vorliegen einer Baugenehmigung – erfüllt sind. Außerdem dürfen Zahlungen grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt erfolgen.

Für die ordnungsgemäße Verwendung von Baugeld gelten die Vorschriften des Bauforderungssicherungsgesetzes (BauFördSiG), wonach entsprechende Mittel vorrangig zur Begleichung von Forderungen aus Bauleistungen zu verwenden sind. Darüber hinaus müssen bei der Errichtung und dem Betrieb von Baustellen die Arbeitsschutz- und Sicherheitsbestimmungen der Baustellenverordnung beachtet werden, einschließlich der Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators.

Die Bauplanung und -ausführung unterliegt den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), der jeweiligen Landesbauordnungen sowie der Energieeinspar- und Nachhaltigkeitsvorschriften, insbesondere der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes. Bei Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher oder kultureller Bedeutung sind zusätzlich die Vorschriften des Denkmalschutzes und der kommunalen Bauleitplanung zu beachten.

## b) Gesundheitsdienstleistungen

Die Emittentin ist mehrheitlich an der TOWERVIEW beteiligt, einer Holdinggesellschaft, die über ihre 100 %-Tochtergesellschaften die GHSC sowie die TVC mit deren jeweiligen Tochtergesellschaften hält und zentralisiert Managementdienstleistungen innerhalb der TOWERVIEW Gruppe erbringt. Die Geschäftstätigkeit der TOWERVIEW Gruppe umfasst Dienstleistungen in der Gesundheits- und Sozialpflege im Vereinigten Königreich, mit Schwerpunkten in der ambulanten und stationären Versorgung sowie der Bereitstellung von Pflegekräften, ergänzt um zentrale Management- und Supportfunktionen.

Das operative Geschäft der TOWERVIEW gliedert sich in zwei Geschäftsbereiche. Die GHSC mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend auch zusammen „**GHSC**“ genannt) ist aktiv im Bereich der häuslichen Pflege und beschäftigt etwa 3.700 Mitarbeiter, von denen rund 90 % in Teilzeit tätig sind. Die TVC betreibt mit etwa 430 Mitarbeitern, von denen etwa 50 % in Teilzeit arbeiten, Pflegeheime. Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die TOWERVIEW ca. 80 % ihres Umsatzes durch die häuslichen Pflegeleistungen der GHSC. Das Geschäft der TOWERVIEW unterliegt keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen, vielmehr verteilt sich das Geschäftsvolumen über den Verlauf eines Geschäftsjahres grob gleichmäßig.

### **GHSC**

Die GHSC ist aktiv im Bereich der häuslichen Pflege vulnerabler Personen und beschäftigt etwa 3.500 Mitarbeiter, von denen rund 90 % in Teilzeit tätig sind. GHSC ist nach veröffentlichten Umsatzzahlen der drittgrößte lokale Anbieter von häuslicher Pflege im Vereinigten Königreich. Die beiden größten Anbieter sind die City and County Healthcare Group und Cera Care.

Die GHSC konzentriert sich auf die Bereitstellung von häuslichen Pflege- und Unterstützungsdiensleistungen in bestimmten Regionen des britischen Gesundheits- und Sozialmarktes. Im Mittelpunkt ihrer Aktivitäten steht es, schutzbedürftigen Menschen ein unabhängiges und würdevolles Leben in ihren eigenen vier Wänden und Gemeinden zu ermöglichen. Dabei arbeitet sie eng mit lokalen Behörden, etwa in Birmingham, Manchester und dem walisischen Bezirk Rhondda Cynon Taff (RCT) sowie (in geringem Umfang) mit privat zahlenden Kunden zusammen. GHSC positioniert sich als Partner für öffentliche Auftraggeber, der in der Lage ist, mehrjährige Rahmenverträge und Pflegepakete abzuwickeln und gleichzeitig eine starke lokale Präsenz und Verbindungen zur Gemeinde darzustellen.

90 % der Dienstleistungen werden von den lokalen Behörden finanziert. GHSC stellt die Rechnung an die lokale Behörde, die die Unterbringung in Auftrag gibt und die Kosten trägt. Die Beauftragung durch die lokalen Behörden basiert auf einer Bewertung der Bedürfnisse einer Person und ihrer finanziellen Situation – Personen mit ausreichenden persönlichen Mitteln haben keinen Anspruch auf eine Finanzierung durch die lokale Behörde. Sie müssen die Pflegedienstleistungen privat in Auftrag geben und bezahlen.

Das Angebot von GHSC umfasst die häusliche Pflege und Betreuung. Das umfasst die persönliche Pflege und Unterstützung im Alltag (z.B. Erinnerung an die Einnahme von Medikamenten, Zubereitung von Mahlzeiten, Hygiene, Mobilitätshilfe, Begleitung) mit personenbezogenen Pflegeplänen und einer auf Kontinuität ausgerichteten Zeitplanung.

Ein weiterer Teil des Angebots sind kurzfristige Maßnahmen zur Erleichterung einer sicheren Entlassung aus dem Krankenhaus und zur Unterstützung der Genesung und der Unabhängigkeit zu Hause.

Das Unternehmen erbringt wöchentlich über 91.000 Pflegestunden im häuslichen Umfeld seiner Patientinnen und Patienten. Die Dienstleistungen von GHSC werden über ausgebildete Pflegefachkräfte erbracht.

GHSC ist nach eigener Auffassung im Bereich der Pflegequalität stark positioniert und operiert in einem Markt mit zunehmender Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels. GHSC ist in England, Schottland und Wales tätig.

Die Dienstleistungen werden gemäß den behördlichen Vorgaben durch registrierte Niederlassungen mit benannten Managern erbracht. In England ist die Care Quality Commission (CQC) die Aufsichtsbehörde für Gesundheits- und Sozialdienste. Sie stellt sicher, dass Krankenhäuser, Zahnärzte, Pflegeheime und Betreuungseinrichtungen sowie ambulante Pflege- und Betreuungsdienste die nationalen Qualitäts- und Sicherheitsstandards erfüllen. Zu den behördlichen Aufgaben gehören Inspektionen, Registrierung von Anbietern und die Veröffentlichung von Bewertungen, um die Öffentlichkeit bei der Auswahl von Pflegeleistungen zu unterstützen. Demgemäß unterliegen GHSC und ihre Standorte regelmäßigen Inspektionen und Bewertungen. GHSC unterhält zur Erfüllung der regulatorischen Vorgaben ein dokumentiertes Qualitätsmanagementsystem, das nach Auffassung des Unternehmens den Erwartungen der CQC entspricht, einschließlich Richtlinien für Risikobewertung, Vorfall-/Beschwerdemanagement, Schutzmaßnahmen, Infektionsprävention und -kontrolle, Geschäftskontinuität und Lernen aus Ereignissen (Duty of Candour). Die Pflege ist personenzentriert und ergebnisorientiert und umfasst Pflegeplanungs-, Kapazitäts- und Einwilligungsprozesse, um die regulatorischen Vorgaben zu erfüllen. Die Arzneimittelversorgung erfolgt gemäß den nationalen Leitlinien mit kompetenzbasierten Schulungen.

Die CQC veröffentlicht die Ergebnisse ihrer Überprüfungen und Bewertungen. Ihre Bewertungen teilen sich in die Kategorien „outstanding“ (hervorragend), „good“ (gut), „requires improvement“ (verbesserungsbedürftig) und „inadequate“ (mangelhaft) auf. Eine Bewertung als „verbesserungswürdig“ oder „mangelhaft“ kann sich negativ auf die Nachfrage nach den Pflegeleistungen der GHSC auswirken. Zudem kann die CQC bei negativen Feststellungen im Rahmen ihrer Überprüfungen Warnungen aussprechen und Auflagen anordnen. Sie kann die Aufnahme neuer Patienten begrenzen, Bußgelder

verhängen sowie die zur Erbringung von Pflegedienstleistungen erforderliche Registrierung einer Einrichtung bzw. eines Dienstleisters aussetzen oder entziehen. Bei Gefährdung von Patienten kann die CQC auch Strafverfahren veranlassen. Aufsichtsbehördliche Maßnahmen können zu Umsatzeinbußen und einem Reputationsverlust der GHSC führen, der es erschweren würde, Neugeschäft zu generieren. In Wales und Schottland bestehen vergleichbare Aufsichtsbehörden mit ähnlichen Überwachungsbefugnissen und ähnlichen rechtlichen Vorgaben. In Wales werden Aufgaben, die jenen der CQC vergleichbar sind, durch das Care Inspectorate Wales (CIW) wahrgenommen, in Schottland durch das Care Inspectorate Scotland (CIS). CGC, CIW und CIS werden zusammen in diesem Prospekt auch als die „Aufsichtsbehörden“ bezeichnet.

In den letzten Jahren wurden die meisten Pflegedienstleister der GHSC Gruppe durch die CQC, die CIW und das CIS kontrolliert. Der weit überwiegende Teil (über 90 %) erhielt eine Beurteilung als „good“ (gut). Vereinzelt wurden Defizite in Bezug auf den Umgang mit Fehlern, die Anleitung und Überwachung von Mitarbeitern, Aktenführung, Qualitätskontrolle, Aktualisierung von Pflegeplänen, Verabreichung von Medikamenten, ausreichende Pünktlichkeit und Dauer der Pflegeeinheiten sowie die Reaktionszeiten festgestellt. Diese führten in den betreffenden Kategorien zu einer Bewertung mit „requires improvement“ (verbesserungsbedürftig). Eine Bewertung mit „inadequate“ (mangelhaft) wurde nicht erteilt. Die CQC hat angekündigt, die Fehlerbehebung in einer Einheit zu überwachen. Bei einer weiteren Dienstleistungseinheit, die von einem anderen Dienstleister übernommen worden war, hatte die CGC organisatorische Mängel festgestellt, die zu einer Verwarnung und einer vorübergehenden Aufnahmesperre sowie der Festlegung eines Aktionsplans geführt hatten. Der Aktionsplan wurde nach der Übernahme in Abstimmung mit dem kommunalen Auftraggeber umgesetzt und die Aufnahmesperre aufgehoben. Formal bleibt die Verwarnung bis zur nächsten Prüfung der CGC auf deren Internetseite sichtbar. Die CIW und die CIS haben die von ihnen überwachten Dienstleistungseinheiten weitgehend positiv beurteilt, vereinzelt aber einige der genannten Defizite festgestellt, insoweit aber keine konkreten Maßnahmen auferlegt.

Änderungen der für GHSC rechtlichen Vorschriften, der Vorgaben der Aufsichtsbehörden und deren Aufsichtspraxis können zusätzliche Investitionen, betriebliche Anpassungen oder Veränderungen des Leistungsangebots von GHSC erforderlich machen. Dabei ist nicht sichergestellt, dass solche Veränderungen rechtzeitig und zu vertretbaren Kosten umgesetzt werden können. Solche Entwicklungen können die Geschäftstätigkeit, Finanzlage, Ergebnisse und Aussichten von GHSC und mittelbar auch der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen. Mit Blick darauf, dass solche Änderungen die gesamte Pflegebranche beträfen, hält die Emittentin solche Änderungen mit gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen für die Pflegedienstleister jedoch für unwahrscheinlich.

## TVC

TVC betreibt mit ihren Tochtergesellschaften in England stationäre Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Der Schwerpunkt liegt auf der Langzeitpflege, der dementiellen Schwerpunktpflege, der palliativ- und end-of-life-Betreuung. Die Häuser sind von der CQC registriert und werden von interdisziplinären Teams aus Pflegefachkräften, Hausärztinnen und -ärzten (über lokale Kooperationsstrukturen), Therapiefachkräften und Servicepersonal betrieben. Individuelle, personenzentrierte Pflegepläne, ein systematisches Risikomanagement und engmaschige Qualitätskontrolle bilden die Grundlage der

Versorgung. TVC arbeitet überwiegend mit Kommunen (Local Authorities) und dem nationalen staatlichen Gesundheitsdienst in Großbritannien (National Health Service, NHS) zusammen.

TVC hat vier eröffnete Standorte in England, an denen stationäre Pflege angeboten wird. Diese Pflegeheime befinden sich in Bridge, Burton & Trent Court (Burton on Trent – 51 Betten), Veronica House (Tipton – 52 Betten), Loxley Court (Sheffield – 48 Betten) und Smithy Bridge Court (Littleborough/Rochdale - 51 Betten). Ein weiterer Standort in Nottingham (51 Betten) wird derzeit für die Eröffnung vorbereitet, die für 2026 erwartet wird.

TVC und ihre Tochtergesellschaften haben etwa 430 Mitarbeiter, von denen etwa 50 % in Teilzeit arbeiten.

Die Stärken von TVC im Bereich Pflege liegen nach Einschätzung der Emittentin in der spezialisierten Versorgung älterer Menschen mit komplexem Pflege- und Betreuungsbedarf, darunter fortgeschrittene Demenz und Multimorbidität. Die Einrichtungen kombinieren klinische und psychosoziale Expertise. Organisatorisch gibt es einen Qualitäts- und Governance-Rahmen, der auf CQC-Standards beruht, strukturierten Audits, Beschwerde- und Ereignismanagement sowie kontinuierlicher Personalfortbildung. TVC verfügt über eingespielte Teams mit kompetenzbasierter Qualifizierung in Bereichen wie Medikationssicherheit, Sturzprävention, Dekubitusprophylaxe, Dysphagiemanagement und Deeskalation. Digitale Pflege- und Fallmanagementsysteme werden genutzt.

TVC unterliegt für die stationäre Altenpflege in England einem umfassenden Regulierungsrahmen, der Registrierung, Qualität, Sicherheit, Datenschutz, Personal und Beschaffung umfasst. Die Pflegeheime sind bei der CQC registriert. Jede Einrichtung verfügt über eine registrierte Leitung; regelmäßige Inspektionen und Ratings bewerten Sicherheit, Wirksamkeit, Fürsorge, Reaktionsfähigkeit und Führung. Qualität, Sicherheit und klinische Governance. Ein dokumentiertes Qualitätsmanagement mit Risiko- und Ereignismanagement, Beschwerdemanagement, Infektionsprävention und -kontrolle, Notfall- und Kontinuitätsplanung und anderen Elementen ist vorgeschrieben. Für Pflegefachkräfte gelten berufsrechtliche Standards.

Hinsichtlich der Systematik der Überprüfungen und Bewertungen durch die CQC und die Veröffentlichung von deren Ergebnissen gelten für TVC die obigen Ausführungen zu GHSC entsprechend. Das Gleiche gilt für die Auswirkungen einer negativen Bewertung und festgestellter Missstände sowie für mögliche Änderungen der relevanten rechtlichen Vorschriften, Vorgaben der Aufsichtsbehörden und deren Aufsichtspraxis. Die aktuellen Bewertungen der von TVC betriebenen Pflegeheime durch die CQC lauten auf „good“ (gut). Die veröffentlichten CQC-Berichte erwähnen keine konkreten aufsichtlichen Maßnahmen.

## **Mitarbeiter**

Zum Datum des Prospekts hat die Emittentin insgesamt 3 Mitarbeiter, die RCS einen Mitarbeiter und die TOWERVIEW Gruppe 3.992 Mitarbeiter, insgesamt hat die Readcrest-Gruppe 3.996 Mitarbeiter. Zum 30. Juni 2025 hatten die Emittentin und die RCS keine Mitarbeiter. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hatte die TOWERVIEW Gruppe insgesamt 4.038 Mitarbeiter, zum Ende des Geschäftsjahres 2023 insgesamt 3.948 Mitarbeiter und zum Ende des Geschäftsjahres 2024 insgesamt 3.991 Mitarbeiter. Zum

30. Juni 2025 beschäftigte die TOWERVIEW Gruppe insgesamt 3.861 Mitarbeiter. Die TOWERVIEW selbst hat keine Mitarbeiter.

## **2. Beschreibung der wichtigsten Märkte der Emittentin**

Die Emittentin konzentriert sich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf den Erwerb, das Halten, die Entwicklung, die Erschließung, die Bewirtschaftung sowie die Veräußerung von Immobilien und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland. Zudem investiert die Emittentin in den englischen Pflegemarkt.

### **Marktlage für den Immobilienmarkt insgesamt**

Der Immobilienmarkt ist von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demographischen Entwicklungen oder dem Zinsniveau abhängig. Zudem sind einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.

Nach der Ansicht von Analysten von Ernst & Young Real Estate („**EY**“) hellt sich die Stimmung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt auf. Die Branche erwartet im Jahr 2025 eine Steigerung des Investitionsvolumens und eine zunehmende Dynamik am Transaktionsmarkt.<sup>6</sup> In ihrem Investmentmarktüberblick für das 1. Quartal 2025 beschreibt Jones Lang LaSalle Inc. („**JLL**“), dass der deutsche Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von EUR 7,9 Mrd. positiv ins Jahr gestartet ist. Das ist eine Steigerung um 26 % im Vergleich zum Vorjahr und stellt den besten Jahresauftakt seit 2022 dar.<sup>7</sup> Für 2025 wird ein Transaktionsvolumen von rund EUR 40 Mrd. erwartet, unterstützt durch höhere strukturierte Bieterprozesse und eine zunehmende Kreditvergabe. Investoren müssen sich jedoch mit der Mischung aus steigenden Kosten und stabilen Mieteinnahmen auseinandersetzen, wobei der Fokus auf den Cash-Flow der Immobilien gerichtet bleibt.<sup>8</sup> Auch das Maklerhaus Savills PLC („**Savills**“) prognostiziert aufgrund der Zahl der laufenden und anbahnnenden Verkaufsprozesse zum Jahresbeginn eine erhöhte Transaktionsaktivität.<sup>9</sup>

### **Pflegemarkt in England**

Der Markt für Pflege- und Betreuungsdienstleistungen im Vereinigten Königreich, insbesondere in England, ist in den vergangenen Jahren von einem kontinuierlichen Nachfrageanstieg geprägt. Wesentliche Treiber sind der demografische Wandel, die steigende Lebenserwartung sowie ein wachsender Anteil älterer und chronisch kranker Personen in der Bevölkerung.

Nach Angaben von Grand View Research belief sich das Marktvolumen des britischen Heim- und Pflegeleistungssektors („Home Healthcare Market“) im Jahr 2024 auf rund USD 18,26 Mrd. und wird bis 2030 voraussichtlich auf etwa USD 35,02 Mrd. steigen. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate (CAGR) von rund 11,6 %.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> EY, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2025.

<sup>7</sup> JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2025, Seite 2.

<sup>8</sup> JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1. Quartal 2025, Seite 2 ff.

<sup>9</sup> Savills, Deutscher Immobilieninvestmentmarkt, April 2024.

<sup>10</sup> Grand View Research (2024): United Kingdom Home Healthcare Market Report, abrufbar unter [grandviewresearch.com](http://grandviewresearch.com)

Der Teilmarkt für soziale und spezialisierte Pflegeleistungen, insbesondere für Menschen mit Lern-, physischen oder geistigen Behinderungen, hatte im Geschäftsjahr 2024/25 ein geschätztes Volumen von rund GBP 19 Mrd.<sup>11</sup> Der Bereich der sozialen Dienste für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen erreichte laut IBIS World im Jahr 2023 ein Marktvolumen von etwa GBP 8,9 Mrd.<sup>12</sup>

Der englische Pflegemarkt ist durch eine hohe Fragmentierung gekennzeichnet. Neben wenigen großen Betreibern existiert eine Vielzahl kleiner und mittelgroßer Anbieter. Die Aufsicht und Qualitätskontrolle erfolgen durch die Care Quality Commission (CQC).<sup>13</sup> Pflegeleistungen werden sowohl öffentlich (über den National Health Service und lokale Behörden) als auch privat finanziert, wobei der Anteil der Eigenzahler in den letzten Jahren zugenommen hat.

Die zunehmende Präferenz älterer Menschen, in der eigenen Wohnung betreut zu werden, führt zu einem anhaltenden Anstieg der Nachfrage nach häuslichen Pflegeleistungen („domiciliary care“).<sup>14</sup> Gleichzeitig fördern staatliche Programme und Kostendruck im öffentlichen Gesundheitssystem den Ausbau ambulanter und häuslicher Versorgungsmodelle.<sup>15</sup> Technologische Innovationen, insbesondere in den Bereichen Telemedizin und digitale Überwachung, tragen zur Effizienzsteigerung und Qualitäts sicherung bei.<sup>16</sup>

Trotz des Wachstums steht der Sektor vor strukturellen Problemen. Die Pflege wird zu einem wesentlichen Teil durch öffentliche Institutionen finanziert, die in Großbritannien allgemein als unterfinanziert gelten. Als Konsequenz bietet der Markt zwar Wachstumschancen für TOWERVIEW. Diese können jedoch zu Lasten der Profitabilität gehen.

Die Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal stellt eine der zentralen Ressource im Pflegemarkt dar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Fachkräften greifen Pflegedienstleister daher regelmäßig auf internationale Mitarbeiter und Agenturen zurück. Die Kosten für Personal werden maßgeblich durch die Entwicklung des Mindestlohns und der Sozialabgabengquote getrieben.

Dazu zählen ein erheblicher Mangel an qualifiziertem Pflegepersonal, steigende Lohn- und Betriebs kosten sowie unzureichende öffentliche Finanzierungsmechanismen.<sup>17</sup> Zudem bestehen regionale Unterschiede hinsichtlich der Verfügbarkeit und Qualität von Pflegeangeboten, insbesondere zwischen Ballungsräumen wie London und ländlichen Regionen.<sup>18</sup>

Der englische Pflegemarkt wird nach Einschätzung der Emittentin voraussichtlich weiterhin von einer robusten Nachfrage geprägt sein. Experten erwarten in den kommenden Jahren ein anhaltendes

---

<sup>11</sup> Home Care Insight (2024): Adult Care Market Worth Billions, abrufbar unter [homecareinsight.co.uk](http://homecareinsight.co.uk)

<sup>12</sup> IBISWorld (2023): Social Services for the Elderly & People with Disabilities in the UK – Market Size 2023, abrufbar unter [ibisworld.com](http://ibisworld.com)

<sup>13</sup> Care Quality Commission (2025): About Us – Regulation and Inspection Framework, [cqc.org.uk](http://cqc.org.uk)

<sup>14</sup> Network HSC (2024): The UK Home Care Market Explained, abrufbar unter [networkhsc.co.uk](http://networkhsc.co.uk)

<sup>15</sup> Future Market Insights (2024): *UK Home Care Services Market Report*, abrufbar unter [futuremarketinsights.com](http://futuremarketinsights.com).

<sup>16</sup> Christie & Co (2025): Care Market Review 2025, abrufbar unter [christie.com](http://christie.com).

<sup>17</sup> Caremark Ltd. (2024): The Homecare Market – Sector Overview, abrufbar unter [caremark.co.uk](http://caremark.co.uk).

<sup>18</sup> Financial Times (2024): UK Care Homes Face Shortage as Costs Rise, abrufbar unter [ft.com](http://ft.com)

Wachstum, insbesondere in den Bereichen häusliche Pflege, spezialisierte Pflegedienste sowie digital unterstützte Versorgungslösungen. Investoreninteresse und Konsolidierungstendenzen dürften zunehmen.<sup>19</sup>

### **3. Strategische Ziele der Readcrest-Gruppe**

Die Emittentin verfolgt eine zukunftsorientierte Strategie, die Stabilität und Wachstum in einem integrierten Investmentansatz verbindet. Leitend ist die Mission, stabile Erträge zu sichern, identifizierte Marktchancen umsichtig zu nutzen und werthaltige, nachhaltige Portfolios aufzubauen. Der strategische Ansatz verbindet risikomindernde Cashflow-Basiskomponenten mit chancengetriebenen Entwicklungsinvestitionen und zielt auf ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil über Marktzyklen hinweg ab.

#### **Zwillingsmodell: Stabilitätsanker und Wachstumsplattform**

Kern des Modells ist eine zweigliedrige Allokationslogik. Als Stabilitätsanker dienen Gesundheitsdienstleistungen im Vereinigten Königreich, die aufgrund ihrer systemrelevanten Nutzung, langfristiger Nachfragegrundlagen und regulativer Rahmenbedingungen überwiegend von Konjunkturschwankungen entkoppelte Erträge generieren können. Diese laufenden Cashflows bilden die finanzielle Basis, um operative Resilienz, Ausschüttungsfähigkeit und Investitionsspielräume zu unterstützen.

Parallel hierzu investiert die Emittentin selektiv in Wohnungsbauprojekte in deutschen Wachstumsregionen. Der Fokus liegt auf klimaresilienten, energieeffizienten und zukunftsorientierten Entwicklungen nach KfW-40+-Standard sowie unter Orientierung an DGNB-Gold-Zertifizierungen. Diese Projekte adressieren strukturelle Nachfrage in urbanen und dynamischen Standorten und zielen, unter Annahme marktüblicher Rahmenbedingungen, auf Wertbeiträge über den Projektzyklus ab. Die duale Struktur ermöglicht eine Diversifikation über Sektoren, Länder und Cashflow-Profile hinweg und kann Portfolio-Risiken reduzieren.

#### **Standort- und Pipeline-Strategie**

Die Emittentin richtet ihre Entwicklungsaktivitäten auf identifizierte deutsche Wachstumscluster aus, darunter insbesondere Halle, Dresden und Magdeburg. Diese Standorte weisen nach derzeitiger Einschätzung der Emittentin positive demografische und wirtschaftliche Rahmendaten, infrastrukturelle Investitionen sowie einen anhaltenden Wohnraumbedarf auf. Durch frühzeitige Standortpräsenz, Flächensicherung und standardisierte Projektentwicklung soll eine zügige Umsetzung ermöglicht werden. Dies kann Wettbewerbsvorteile in der Ankaufs- und Bauphase schaffen und die Effizienz der Kapitaleinsätze verbessern; tatsächliche Ergebnisse hängen von externen Faktoren, Genehmigungen, Bau- und Finanzierungsbedingungen ab.

#### **Risikosteuerung und Resilienz**

Das hybride Modell ist auf Robustheit gegenüber Marktzyklen ausgelegt. Langfristige Erträge mit bonitätsstarken Zahlungspartnern im Gesundheitssektor können die Basiserträge stabilisieren und temporäre Volatilität in der Projektentwicklung abfedern. Entwicklungsrisiken werden durch gestaffelte Projektstarts, Vorveräußerungs- und Vermietungsquoten, Kosten- und Terminsteuerung sowie laufende

---

<sup>19</sup> Christie & Co (2025): Care Market Review 2025, a. a.

Markt- und Genehmigungsprüfungen adressiert. Der Fokus auf energieeffiziente Bauweisen und nachhaltige Standards kann Betriebs- und Regulierungskosten über den Lebenszyklus begrenzen, ist jedoch abhängig von technischer Umsetzbarkeit, Förderkulissen und Marktakzeptanz.

### **Nachhaltigkeit und Regulatorik**

Nachhaltigkeitskriterien sind integraler Bestandteil des Investitionsprozesses. Die Ausrichtung an KfW-40+-Standards und DGNB-Gold-Zertifizierungen dient der Dekarbonisierung und Anpassung an physische Klimarisiken und kann die Finanzierbarkeit der Projekte unterstützen. Konkrete Zertifizierungen und Förderungen sind projektabhängig und nicht garantiert. Die Emittentin beabsichtigt, wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte in den Projektphasen Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen, einschließlich Energieeffizienz, Flächennutzung und Lebenszykluskosten.

### **4. Investitionen**

Bei der Emittentin sind seit dem zuletzt veröffentlichten Halbjahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025 keine Investitionen getätigt worden bzw. bereits geplant.

Bei TOWERVIEW Gruppe wurden in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 keine Investitionen getätigt. In den Geschäftsjahren 2024 und 2025 bis zum Datum dieses Prospekts sind die nachfolgenden Investitionen getätigt worden (weitere Einzelheiten zu den einzelnen konkreten Verträgen im Abschnitt „VI.6 a) Wesentliche Verträge“):

<b>Jahr</b>	<b>Maßnahme/Transaktion</b>	<b>Betrag (GBP)</b>
2025 (bis Prospektdatum)	Finale Zahlungsrate gemäß der Änderungsvereinbarung vom 30.01.2025 betreffend Erwerb Esteem Care Holdings	1.725.000,00
	Kaufpreisrate: betreffend Erwerb Elite Livein Care (12MonatsRate)	82.500,00
	Erwerb: Midland Care Support & Enablement Ltd durch Sevacare (UK) Limited mit Vertrag vom 12.11.2025	1.500.000,00
	Erwerb: Homecare Dienstleistungsgeschäft der 1st Class Care Solutions Limited durch Balmoral Homecare Ltd mit Vertrag vom 27.11.2025	1.500.000,00
	<b>Summe 2025</b>	<b>4.807.500,00</b>
2024	Erwerb: Esteem Care Holdings Limited (Initialzahlung bei Closing) durch GHSC mit Vertrag vom 31.07.2024	3.820.000,00
	Erwerb: Lifted (Home Care Services) – Business & Assets durch Mayfair Homecare Ltd. mit Vertrag vom 18.10.2024	370.000,00
	Erwerb: Elite Livein Care – Business & Assets durch Mayfair Homecare Ltd mit Vertrag vom 03.05.2024	375.000,00

Jahr	Maßnahme/Transaktion	Betrag (GBP)
	Kaufpreisrate betreffend Erwerb Elite Livein Care (6-Monats-Rate)	82.500,00
	<b>Summe 2024</b>	<b>4.647.500,00</b>

Zum Datum dieses Prospekts sind bei TOWERVIEW aktuell keine Investitionen geplant.

Bei RCS sind seit der Gründung im Januar 2025 bis zum Datum dieses Prospekts außer dem Erwerb von Anteilen an Projektgesellschaften (s. dazu unten im Abschnitt „VI.6. a) Wesentliche Verträge“) keine Investitionen getätigt worden bzw. bereits geplant.

## 5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Im Zeitraum der letzten 12 Monate fanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft und/oder der Readcrest-Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten).

## 6. Wesentliche Verträge

### a) Wesentliche Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit

Nachstehend sind die wesentlichen Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit genannt, welche die Emittentin und die Readcrest-Gruppe in den letzten beiden Jahren abgeschlossen hat oder welche bestehen und eine wesentliche Verpflichtung oder Bedeutung für die Emittentin selbst enthalten.

#### Vertrag über den Erwerb von Anteilen an Projektgesellschaften durch die RCS

Die RCS hat mit der AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH am 15. Mai 2025 eine notariell beurkundete Rahmenvereinbarung geschlossen, die mehrere Teilgeschäfte bündelt. Kernbestandteile sind der Erwerb von Geschäftsanteilen an projektbezogenen Objektgesellschaften überwiegend zum Nominalwert. Dabei wurden durch die RCS Geschäftsanteile in den nachfolgenden Höhen erworben, jeweils bezogen auf die Anzahl der insgesamt bestehenden Geschäftsanteile: 89 % der RC Dresden Neustädter Bogen GmbH, 89 % der RC Halle Riebecks Gärten GmbH, 80 % der RC Magdeburger Tor GmbH, 80 % der AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH, 100 % der AOC Dessau Meisterhausblick GmbH und 100 % der AOC 8. Vorratgesellschaft mbH). Flankiert wurde dieser Vertrag durch die Vereinbarung von Call-Optionen auf die jeweils verbleibenden 11 % der AOC Dresden Großenhainer Straße GmbH und der AOC Halle Riebecks Gärten GmbH. Ergänzend erwarb die RCS umfangreiche Verkäuferforderungen gegen die Objektgesellschaften zu pauschalierten Kaufpreisen. Außerdem wurde vereinbart, dass die RCS im Wege eines Asset Deals zum 1. Juli 2025 den laufenden Geschäftsbetrieb der AOC einschließlich Sachanlagen, immaterieller Werte, ausgewählter Verträge und Mitarbeitenden gegen einen Kaufpreis von EUR 100.000,00 erwirbt. Für den Asset Deal wurden weitgehende Haftungsausschlüsse, ebenso eine Bonitätshaftungsfreistellung im Forderungskauf vereinbart. Der Asset Deal wurde bereits vollzogen. Insgesamt dient die Rahmenvereinbarung der Konsolidierung der Projektkontrolle, dem Erwerb der Gläubigerpositionen und der Fortführung des operativen Geschäfts.

### **Kaufvertrag über den Erwerb von Teilen des Geschäftsbetriebs der Elite Livein Care Limited**

Am 3. Mai 2024 schlossen Elite Livein Care Limited als Verkäufer und Mayfair Homecare Limited, Wolverhampton, Vereinigtes Königreich (eine Tochtergesellschaft der GHSC) als Käufer einen Kaufvertrag über den Erwerb von dem Verkäufer das als „Elite Livein Care“ geführte Geschäftssegment für häusliche 24-Stunden-Betreuung im Wege eines **Asset Deals** als fortgeföhrten Betrieb. Veräußert wurden insbesondere die Kundenverträge, Goodwill und Geschäftsunterlagen; vom Verkauf ausgenommen sind u.a. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige nicht spezifische Umlaufvermögenswerte und -verbindlichkeiten des Verkäufers. Der Kaufpreis beträgt insgesamt GBP 540.000,00, zahlbar in Höhe von GBP 375,000 bei Vollzug (*Completion*) sowie je GBP 82.500,00 nach 6 bzw. 12 Monaten. Der Vertrag enthält umfangreiche Gewährleistungen des Verkäufers (u.a. zu Management Accounts, Verträgen, Genehmigungen, Compliance), Regelungen zur Abtretung/Novation von Verträgen und zum Übergang von Mitarbeitern nach den britischen Regelungen zum Schutz der Arbeitnehmerrechte beim Betriebsübergang (Transfer of Undertaking (Protection of Employment) Regulations; TUPE), einschließlich wechselseitiger Freistellungen für periodenbezogene Verbindlichkeiten und Beschäftigungsthemen. Es gelten Vertraulichkeitsverpflichtungen, ein beschränktes zeitweiliges Nutzungsrecht am Geschäfts- und Firmennamen, sowie Haftungsbeschränkungen (u.a. Haftungsfreibetrag von GBP 5.400,00 und Haftungshöchstgrenze in Höhe des erhaltenen Kaufpreises).

### **Anteilskaufvertrag betreffend den Erwerb von 100 % der Anteile an der Esteem Care Holdings Limited**

Mit dem Anteilskaufvertrag vom 31. Juli 2024, ergänzt durch die Änderungsvereinbarung vom 30.Januar 2025, hat die Meridian Health & Social Care Limited, Wolverhampton, Vereinigtes Königreich (eine Tochtergesellschaft der GHSC) als Käufer sämtliche Anteile an der Esteem Care Holdings Limited, Vereinigtes Königreich, erworben. GHSC trat als Bürg für die Zahlungspflichten des Käufers aus diesem Anteilskaufvertrag bei. Der Gesamtkaufpreis setzte sich aus einer Zahlung in Höhe von GBP 3,820,000 bei Vollzug und einer Schlusszahlung in Höhe von GBP 1.725.000,00 zum 31. Januar 2025 zusammen. Der Anteilskaufvertrag sieht umfangreiche Gewährleistungen und spezifische Freistellungen seitens des Verkäufers (u.a. für Ansprüche der Kreditgeber zur Löschung/Erfüllung eingetragener Sicherheiten und für ausstehende, nicht erfüllte Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der Esteem Care Holdings Limited) vor. Haftungsbegrenzungen der Verkäufer umfassen Haftungsfreibetragsregelungen (Einzelansprüche unter GBP 5.900,00 sind ausgeschlossen) sowie eine aggregierte Haftungshöchstgrenze von GBP 2.080.000,00 (mit gesonderten Caps für Titelgarantien).

### **Unternehmenskaufvertrag über das „Lifted“-Geschäft**

Am 18. Oktober 2024 schlossen Better Home Care Services Limited als Verkäuferin und Mayfair Homecare Limited Wolverhampton, Vereinigtes Königreich (eine Tochtergesellschaft der GHSC) als Käuferin einen Unternehmenskaufvertrag über den Erwerb des von der Verkäuferin unter den Marken „Lifted“/„Lifted Care“ betriebenen häuslichen Pflegedienstes samt zugehöriger Vermögenswerte als laufender Betrieb. Der Kaufpreis beträgt GBP 370.000,00. Vom Verkauf sind ausdrücklich u.a. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Mitarbeiterdarlehen, bestimmte IT-/IP-Rechte einschließlich der Bezeichnungen „Lifted“/„Lifted Care“, Barmittel und das verbleibende „Excluded Business“ ausgenommen. Die Käuferin übernimmt die Arbeitsverhältnisse der im Vertrag aufgelisteten Mitarbeiter nach den TUPE-Vorschriften. Für die Übergangszeit erhält die Käuferin eine Lizenz zur Nutzung der

Betriebsräumlichkeiten gegen Gebühr und stellt die Verkäuferin insoweit frei. Der Vertrag enthält marktübliche Gewährleistungen. und Haftungsbegrenzungen. Die Gesamthaftung der Verkäuferin ist bis zur Höhe des Kaufpreises begrenzt.

### **Vertrag über die Veräußerung des freien Eigentums (Freehold) an dem Grundstück Asquith Care Home, 182 Burnley Road, Todmorden**

Mit dem Vertrag vom 29. Januar 2025 veräußerte Tributary Ltd, Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich (eine Tochtergesellschaft der TVC) als Verkäuferin an die Affinity Care Consortium Ltd. als Käuferin das freie Eigentum (Freehold) an dem Grundstück Asquith Care Home, 182 Burnley Road, Todmorden, OL14 5LS (im Grundbuch unter WYK777211 eingetragenes Grundstück). Der Kaufpreis beträgt GBP 2.750.000,00 zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer. Der Verkauf erfolgt mit umfassender Titelgarantien in modifizierter Form und unter Übernahme aller im Grundbuch eingetragenen Belastungen und öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, einschließlich der Rechte und Pflichten aus den bestehenden gewerblichen Nutzungsverhältnissen (Occupational Lease). Eine vertragliche vereinbarte Risikoauschlussregelung sieht vor, dass Beschädigungen oder Zustandsverschlechterungen des Grundstücks die Käuferin weder zur Kaufpreisminderung noch zur Verzögerung oder Verweigerung der Abwicklung berechtigen. Der Vertrag enthält Pflichten der Käuferin zur fristgerechten Eintragung der Übereignung im Grundbuch.

### **Finanzierungsverträge der RCS**

RCS hat im Jahr 2025 mehrere Fremdmittel aus Darlehen mit Gesamtvolumen von über TEUR 1.302,3 aufgenommen. Die Konditionen unterscheiden sich je nach Darlehensgeber, teilweise sind die Darlehen endfällig mit Zinszahlung zum bestimmten Datum, teilweise kurzfristig rückzahlbar. Zum Datum dieses Prospekts ist bereits eine Gesamttilgung über TEUR 152,3 erfolgt. Zum 31. Dezember 2025 ist kein weiteres Darlehen fällig.

Unter den Darlehensgebern ist auch die Emittentin, die vier Darlehen in Höhe von TEUR 300, TEUR 250, TEUR 200 und TEUR 400, insgesamt TEUR 1.150, mit jeweils jährlichem Zinssatz von 8 % p.a. und Fälligkeit am 15. Dezember 2028 an die RCS gewährt hat.

### **Anteilskaufvertrag betreffend Midland Care Support & Enablement Ltd**

Am 12. November 2025 schloss Sevacare (UK) Limited, Wolverhampton, Vereinigtes Königreich (eine Tochtergesellschaft von GHSC) als Käufer einen Anteilskaufvertrag über den Erwerb aller Anteile an der Midland Care Support & Enablement Ltd, Vereinigtes Königreich ab. GSHC fungierte als Käufergarant. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt GBP 1.500.000,00, zahlbar bei Vertragsabschluss in Höhe von GBP 1.000.000,00 und danach drei weitere Zahlungen in Höhe von GBP 200.000,00 (nach 12 Monaten), GBP 175.000,00 (nach 24 Monaten) und GBP 125.000,00 (nach 36 Monaten). Der Vertrag sieht umfangreiche Gewährleistungen vor. Die Haftungsbeschränkungen der Verkäufer umfassen Basket-Klauseln und eine Gesamthaftungsgrenze in Höhe des von den Verkäufern erhaltenen Gesamtkaufpreises.

## **Kaufvertrag über den Erwerb des laufenden Homecare Dienstleistungsgeschäfts der 1st Class Care Solutions Limited**

Am 27. November 2025 schlossen die Balmoral Homecare Ltd, Prestwick, Schottland (eine Tochtergesellschaft von GHSC) als Käufer sowie GHSH als Garantiegeber einen Kaufvertrag über den Erwerb des laufenden Homecare Dienstleistungsgeschäfts des Verkäufers. Forderungen und Verbindlichkeiten sind nicht Teil des Kaufvertrags. Der Kaufpreis beträgt insgesamt GBP 1.500.000,00, zahlbar als GBP 1.000.000,00 bei Vollzug und den Restkaufpreis von GBP 500.000,00 in zwei Tranchen zu je GBP 250.000,00 zum ersten und zweiten Jahrestag nach Vollzug. GHSC als Garantiegeber sichert die pünktliche Zahlung der beiden Kaufpreisraten. Der Verkäufer gewährt umfangreiche Zusicherungen und Garantien. Haftungsbeschränkungen des Verkäufers sehen unter anderem eine Haftungshöchstgrenze in Höhe der Gegenleistung vor.

### **b) Wesentliche Verträge innerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**

Nachstehend sind die wesentlichen Verträge innerhalb der normalen Geschäftstätigkeit genannt, welche die Emittentin in den letzten beiden Jahren abgeschlossen hat oder welche bestehen und eine wesentliche Verpflichtung oder Bedeutung für die Emittentin selbst enthalten.

#### **Dienstleistungsvertrag mit dem Birmingham City Council (Quick Discharge Service – Lot 6, Ref. P2170)**

Zwischen dem Birmingham City Council (der Auftraggeber) und Sevacare (UK) Limited, Wolverhampton, Vereinigtes Königreich (eine Tochtergesellschaft der GHSC) (die Auftragnehmerin), wurde ein Rahmenvertrag (Flexible Contracting Arrangements (FCA) for Home Support and Quick Discharge Service (QDS)) geschlossen. Auf dessen Grundlage erbringt die Auftragnehmerin im gesamten Stadtgebiet von Birmingham häusliche Unterstützungsleistungen für Kinder und Erwachsene sowie kurzfristige Pflegedienstleistungen für aus der Krankenhausbehandlung entlassene Erwachsene innerhalb des Steuerbezirks für die Council Tax der Stadt Birmingham. Die Laufzeit des Rahmenvertrags beträgt fünf Jahre vom 6. August 2024 bis zum 5. August 2029 mit der Option der Verlängerung durch den Auftraggeber um bis zu zwei Jahre. Der Umsatz für diesen Vertrag beläuft sich auf bis zu ca. GBP 10.000.000,00 pro Jahr. Der Vertrag gewährt kein Mindestabrufvolumen und erlaubt dem Auftraggeber die bedarfsgesteuerte Zuweisung sowie ein Wiederöffnen der Ausschreibung bei Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten. Die Auftragnehmerin unterliegt umfassenden Qualitäts- und Compliance-Anforderungen. Ferner wird die Entwicklung eines digitalisierten Berichtswesens und eines Plans zur Effizienzsteigerung vereinbart.

## VII. TRENDINFORMATIONEN

Die Emittentin ist seit ihrer Neuausrichtung als Holding in zwei Geschäftsfeldern tätig: im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen im Vereinigten Königreich über ihre Beteiligung TOWERVIEW und deren Tochtergesellschaften sowie in Deutschland im Bereich der Immobilienprojektentwicklung über ihre Tochtergesellschaft RCS. Beide Segmente unterliegen unterschiedlichen Marktdynamiken, die die künftige Geschäftsentwicklung der Emittentin wesentlich beeinflussen können.

### Gesundheitsdienstleistungen (TOWERVIEW)

Der Gesundheits- und Sozialpflegesektor, in dem TOWERVIEW Gruppe tätig ist, wird derzeit durch mehrere strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen im Vereinigten Königreich geprägt.

Der britische Pflegemarkt ist durch eine anhaltend hohe Nachfrage gekennzeichnet, die sich aufgrund des demografischen Wandels und der steigenden Lebenserwartung weiter erhöhen dürfte. Laut dem Bericht der Care Quality Commission (CQC) „The state of healthcare and adult social care in England 2024/25“ stiegen die Anfragen nach kommunal finanzierter Sozialpflege im Jahr 2023/24 um 4 % gegenüber dem Vorjahr und um 8 % gegenüber 2019/20. Während der Großteil dieser Anfragen (68 %) von älteren Menschen stammt, verzeichnete die Nachfrage von Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter einen besonders starken Anstieg: pro 100.000 Einwohner lagen die Anfragen 2023/24 um 14 % höher als 2019/20, wobei die Anfragen pro 100.000 Einwohner für ältere Menschen in derselben Periode um nur 1 % anstieg.<sup>20</sup>

Pflegedienstleistungen, wie die der TOWERVIEW Gruppe, sind stark personalintensiv. Die Verfügbarkeit von Pflege- und Fachkräften ist die zentrale Ressource im Markt. Trotz sinkender Vakanz- und Fluktionsraten sind die offenen Stellen im Bereich der Erwachsenenpflege weiterhin dreimal so hoch wie im übrigen Arbeitsmarkt, wobei die Situation in der häuslichen Pflege besonders angespannt ist.<sup>21</sup> Um dem hohen Bedarf gerecht zu werden, greifen Anbieter zunehmend auf internationale Fachkräfte zurück.

Personalkosten stellen den größten Kostenblock dar und werden maßgeblich durch gesetzliche Mindestlöhne und Sozialabgaben bestimmt. Die jüngsten Anpassungen verdeutlichen den Trend steigender Belastungen: So liegt seit April 2025 der nationale Mindestlohn pro Stunde bei GBP 12,21 (zuvor GBP 11,44 in 2024 und GBP 10,42 in 2023) und der Arbeitgeberbeitrag zur Sozialversicherung bei 15 % (zuvor 13,8 %) bei gleichzeitig abgesenkter Beitragsgrenze. Diese Entwicklungen führen zu einer wachsenden Kostenbasis, die voraussichtlich nur teilweise durch höhere Vergütungssätze kompensiert werden kann.

---

<sup>20</sup> Bericht der Care Quality Commission (CQC), The state of healthcare and adult social care in England 2024/25, S. 44 ff., abrufbar unter: <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/68fa3b4fe200d653d8b63735/care-quality-commission-state-of-health-care-and-adult-social-care-England-2024-2025.pdf> (zuletzt abgerufen am 7. November 2025)

<sup>21</sup> Bericht der Care Quality Commission (CQC), The state of healthcare and adult social care in England 2024/25, S. 44., abrufbar unter: <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/68fa3b4fe200d653d8b63735/care-quality-commission-state-of-health-care-and-adult-social-care-England-2024-2025.pdf> (zuletzt abgerufen am 7. November 2025)

Der Sektor unterliegt einer intensiven Regulierung und Überwachung durch die zuständigen Behörden, insbesondere die Care Quality Commission (CQC). Deren Bewertungssysteme haben erheblichen Einfluss auf Reputation und die Vergabe von Verträgen. Laut dem aktuellen CQC-Bericht sind 65 % der Pflegeheime und 72 % der häuslichen Pflegedienste mit „Good“ bewertet.<sup>22</sup> TOWERVIEW Gruppe liegt mit 100 % „Good“-Bewertungen bei Pflegeheimen deutlich über dem Branchendurchschnitt.

### **Immobilienprojektentwicklung (RCS)**

Der deutsche Immobilienmarkt, in dem RCS tätig ist, befindet sich derzeit in einer Phase struktureller Anpassung. Steigende Finanzierungskosten infolge der Zinsentwicklung der letzten Jahre, erhöhte Baukosten sowie strengere gesetzliche Anforderungen – insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und ESG-Berichterstattung – prägen das Marktumfeld. Zugleich bleibt der Bedarf an modernen, energieeffizienten und nutzungsgemischten Immobilienprojekten in innerstädtischen Lagen hoch. Aus Sicht der Emittentin werden folgende Trends den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können:

#### 1) Nachhaltigkeit

ESG, die drei Säulen der Nachhaltigkeit, werden den Immobilienmarkt des nächsten Jahrzehnts nachhaltig prägen. Die Immobilienbranche verursacht einen großen Teil des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und trägt damit in besonderem Maße zur Umweltverschmutzung bei. Zur Realisierung der Ziele des „Pariser Abkommens“ und des deutschen „Klimaschutzplanes 2050“ sind daher auch für den Gebäudesektor klare Vorgaben formuliert. Im Wesentlichen soll sich die Energie- und Wärmewende durch drei Eckpunkte erreichen lassen: Energieeffizienz, erneuerbare Energien und alternative Baustoffe. Im Bereich der Baustoffe sollen etwa Recycling-Beton und dekarbonisierter Beton und darüber hinaus natürlich Holz verstärkt zum Einsatz kommen, um nach dem Prinzip Cradle to Cradle (C2C) in Anlehnung an die Kreisläufe der Natur eine ständige Wiederverwertbarkeit der eingesetzten Materialien zu erreichen. Aus den Baustoffen einer Immobilie soll so am Ende der Nutzungsdauer ein neues Gebäude entstehen können. Die Anforderungen an die Energieeffizienz eines Gebäudes sind in den letzten Jahren stetig gestiegen und werden das auch weiter tun. Förderungen, etwa nach den Bestimmungen des BEG, sollen deshalb nur noch für besonders energiesparende Neubauten gewährt werden. Daneben sollen in weiter verstärktem Maße erneuerbare Energien eingesetzt werden; hier steht z.B. eine gesetzliche Regelung im Raum, bei Neubauten von Wohn- und/oder Bürogebäuden einen zwingenden Anteil bestimmter Energieträger auszuweisen oder sogar die Installation von Photovoltaikanlagen zu beauftragen. Für eine Vermietung und einen Verkauf von Immobilien bildet ihre Einordnung in die perspektivischen Nachhaltigkeitskriterien einen ganz maßgeblichen Faktor.

---

<sup>22</sup> Bericht der Care Quality Commission (CQC), The state of healthcare and adult social care in England 2024/25, S. 188., abrufbar unter: <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/68fa3b4fe200d653d8b63735/care-quality-commission-state-of-health-care-and-adult-social-care-England-2024-2025.pdf> (zuletzt abgerufen am 7. November 2025)

## 2) Zunehmende Verknappung von Wohnraum in den Ballungszentren

Wegen der seit Jahren nachlassenden Neubautätigkeit sind vermehrt deutliche Nachfrageüberhänge und mithin angespannte Mietmärkte, insbesondere in den Ballungszentren, zu verzeichnen. Die sich weiter ausbreitende Regulatorik und die anhaltend hohen Baukosten werden zeitnah keine signifikante Änderung dieser Situation zulassen. Stattdessen ist davon auszugehen, dass die Angebotsmieten im Neubau ihren rasanten Anstieg mehr oder weniger ungebremst fortsetzen werden. Die steigende Gesamtkostenbelastung für „Miete für Wohnraum“ wird sich in einer weiter abnehmenden Wohnfläche je Einheit auswirken. Zudem ist damit zu rechnen, dass versucht werden wird, durch intelligente Konzepte, etwa im Bereich der Energieversorgung, beispielsweise die anfallenden Nebenkosten zu reduzieren.

## 3) Soziales und gefördertes Wohnen

In keinem anderen Bereich wie dem der Schaffung von Wohnraum für kleinere und mittlere Einkommen besteht größerer (Aufhol-)Bedarf im Neubau. Die Entwicklung von Bau- und Zinskosten hat in den letzten Jahren für ein hohes und weiter zunehmendes Defizit an sozialem Wohnraum geführt. Politische Bestrebungen sind in jüngerer Vergangenheit weitgehend wirkungslos geblieben. Für die Zukunft ist zu erwarten, dass der Gesetzgeber in diesem Segment weitere Fördermaßnahmen und Erleichterungen auf den Weg bringen wird, um die Neubautätigkeit zu stärken. Die Programme der einzelnen Bundesländer variieren dabei teilweise erhebliche, so dass sich regional unterschiedliche Entwicklungen abzeichnen.

## 4) Digitalisierung

Auch die Immobilienbranche muss sich mit der Digitalisierung auseinandersetzen. Sie wird ein unverzichtbarer Begleiter für nachhaltiges Bauen in der Zukunft. Themen wie smart home (Digitalisierung im Wohnbereich, etwa mit Sensoren für mehr Komfort wie z.B. Licht- und Temperatursteuerung durch digitale Maßnahmen) und smart building (Vernetzung von Zweck-, insbesondere Bürogebäuden) sind daher an der Tagesordnung und werden künftig weitere Bedeutung erlangen. Dies gilt um so mehr, als dass beide Formen der Digitalisierung auch der Optimierung von technischen Funktionen, Versorgungen und Dienstleistungen dienen, um für einen möglichst kleinen ökologischen Fußabdruck des Gebäudes zu sorgen. Das Thema ist vorrangig ein wesentlicher Punkt von Neubauprojekten, insbesondere bei Quartiersentwicklungen, bei denen sich eine weitergehende Digitalisierung bis hin zu smarten Quartieren oder smart cities durchaus als Alleinstellungsmerkmal in der nahen Zukunft erweisen kann.

## 5) Neue Wohn- und Arbeitsformen

Auch für das Wohnen und Arbeiten gilt, dass nichts beständiger als der Wandel ist. Die Art und Weise, wie Menschen wohnen und arbeiten, unterliegt einer ständigen Transformation. Bereits vor Beginn der Corona-Pandemie war, insbesondere in den Ballungszentren und Schwarmstädten, der Trend nach kleineren, teils auch möblierten, Wohnungen zu verzeichnen (z.B. Mikroapartments). Diese Wohnform spricht neben der klassischen Zielgruppe wie Studierenden, Praktikanten und Trainees auch z.B. Pendler an und trägt der deutlich zunehmenden Mobilität der Bevölkerung Rechnung. Dieser Trend wird sich, schon wegen der weiteren Flächenverknappung in den Zentren, fortsetzen. Hinzugereten ist der

Wunsch nach mehr community, so dass sich auch coliving-Angebote ausweiten werden, die neben dem Faktor des „socializing“ häufig durch umfangreiche Dienstleistungsangebote punkten können. Für moderne Büro- und Arbeitswelten gilt, dass flächenübergreifend die Grundsätze von „new work“ Einzug gehalten haben. In besonderer Weise werden sich daher flexible Arbeitswelten herausbilden, die einerseits die Möglichkeiten von home office und stationärem Arbeiten verbinden und andererseits das Büro zu einem Ort des Austausches und der Kommunikation werden lassen.

## 6) Demografischer Wandel

Die Bevölkerung in Deutschland wird immer älter. An altersgerechten Wohnungen fehlt es dennoch nach wie vor in besonderem Maße, der Bedarf steigt massiv an. Dies gilt sowohl für schlichte seniorengerechte Wohnungen als auch sog. Healthcare-Immobilien wie Pflegeheime, Ärztehäuser und Einrichtungen für betreutes Wohnen. Absolut im Trend der Zeit liegen neben den reinen Gesundheitsimmobilien auch die Wohnformen, die es den Senioren ermöglichen, solange wie möglich selbstständig oder nur mit gelegentlicher Unterstützung ihr Leben zu führen. Neben traditionellen Pflegeeinrichtungen entwickeln sich deshalb Formen des Service-Wohnens im Alter, Residenzen und in Teilen sogar Wohn- oder Hausgemeinschaften. Aus Investorensicht gilt, dass sich Healthcare-Immobilien als nahezu resilient gegen allgemeine wirtschaftliche Krisen zeigen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach solchen Immobilien weiter steigen und sich diese Assetklasse künftig weiter etablieren wird.

Die oben dargestellten Entwicklungen eröffnen für die Tochtergesellschaften TOWERVIEW und RCS langfristige Wachstumsperspektiven, sind jedoch zugleich mit regulatorischen, konjunkturellen und kostenbezogenen Unsicherheiten verbunden.

### **Geplantes Joint Venture mit der Karimian Flossbach Kreft Holding GmbH**

Weiter beabsichtigt die Emittentin, mit der Karimian Flossbach Kreft Holding GmbH (AG Köln HRB 119552), einer Immobilieninvestmentgesellschaft aus Köln („KFK“), ein Joint Venture mit paritätischer Beteiligung zu starten, um gemeinsam Chancen am deutschen Immobilienmarkt zu nutzen. Die Gesellschafter der KFK sind Herr Nikan Karimian-Pour, Frau Caroline Emilie Floßbach und Herr Niklas Julian Kreft jeweils mit der Beteiligung von 33,3 % am Stammkapital der KFK. Die gemeinsame Gesellschaft soll in Not geratene Projektentwicklungsgesellschaften kaufen, sie rekapitalisieren und die jeweiligen Projekte zu Ende bringen. Beide Gesellschaften werden dafür ihr regional komplementäres Netzwerk, ihr Kapital und Know-How einbringen. Angedacht ist ein Projektentwicklungs volumen von ca. 300 Mio. Euro in den kommenden zwölf Monaten. Erste Projekte sind bereits in der Prüfung. Als erster Schritt für gemeinsame Zusammenarbeit war die Ausgabe einer Wandelanleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren, einem Zins von 5 % p.a. und einem Wandlungskurs von EUR 1,80 je Aktie gegen Bareinlagen (näher zu dieser Wandelanleihe im Abschnitt „VIII.1.f“). Diese Wandelanleihe wurde bei der KFK vollständig platziert. Die Mittel sollen für weiteres Wachstum, den Ankauf weiterer Projekte und die Finanzierung der bestehenden Projekte genutzt werden.

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften

Jahresabschlusses, mithin dem 31. Dezember 2024, gegeben. Seit dem Ende des letzten Berichtszeitraums, für den bis zum Datum des Prospekts Finanzinformationen veröffentlicht wurden, d.h. seit dem 30. Juni 2025 sind neben den vorstehend sowie in Abschnitt XV.2 dargestellten Änderungen keine wesentlichen Änderungen der Finanz- und Ertragslage eingetreten.

## **VIII. ANGABEN ZUM KAPITAL UND ANWENDBARE VORSCHRIFTEN**

### **1. Grundkapital der Emittentin**

#### **a) Grundkapital und Aktien**

Das eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 33.235.713,00 und ist eingeteilt in 33.235.713 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag (Stammaktien). Das Grundkapital ist voll einbezahlt. Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Europe AG, mit Sitz in Frankfurt am Main, Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, verwahrt werden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts sind nicht vorhanden.

#### **b) Eigene Aktien**

Die Emittentin hält keine eigenen Aktien. Eine Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien besteht nicht.

#### **c) Genehmigtes Kapital, Bezugsrecht und Bezugsrechtsausschluss**

Die Satzung der Emittentin sieht in § 7 Absatz 3 derzeit ein genehmigtes Kapital vor, wonach der Vorstand ermächtigt ist, bis zum 12. August 2030 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu EUR 15.609.166,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 15.609.166 neuen Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025).

Den Aktionären steht nach deutschem Aktienrecht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu (§ 186 Abs. 1 Satz 1 AktG). Die neuen Aktien können auch von einem durch den Vorstand bestimmten Kreditinstitut oder Wertpapierinstitut mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Kreditinstitute gleichgestellt sind die nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätigen Unternehmen. Das Bezugsrecht schützt bestehende Aktionäre vor einer wirtschaftlichen Verwässerung ihrer Beteiligungsquote und ihrer Stimmrechte, indem es ihnen erlaubt, im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung neue Aktien zu erwerben. Bezugsrechte sind übertragbar und werden während eines von der Gesellschaft festgelegten Zeitraums ausgeübt, die Einzelheiten (Bezugsverhältnis, Ausgabebetrag, Ausübungsfrist, technischer Abwicklungsweg, mögliche Börsennotierung der Bezugsrechte) werden jeweils in der Bezugsangebotspublikation bekannt gemacht. Übt ein Aktionär sein Bezugsrecht nicht aus oder veräußert er es nicht, vermindert sich seine Beteiligungsquote entsprechend (Verwässerungseffekt). Das Bezugsrecht kann nur in eng abgegrenzten, gesetzlich vorgesehenen Konstellationen ausgeschlossen oder beschränkt werden, etwa zur Glättung von Spitzenbeträgen, zur Bedienung von Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten oder – unter weiteren Voraussetzungen – bei Kapitalerhöhungen nahe am Börsenkurs bis zu einem bestimmten, prozentual begrenzten Umfang bezogen auf das Grundkapital (sog. vereinfachter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG), bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage. Der Vorstand hat jeden Bezugsrechtsausschluss zu begründen, dieser wird im Zusammenhang mit der jeweiligen Kapitalmaßnahme offengelegt.

Die Satzungsregelung zum Genehmigten Kapital 2025 der Emittentin sieht solche Möglichkeit vor, unter bestimmten Umständen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei nur in folgenden Fällen zulässig:

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die ausgegebenen Aktien 20 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 20 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
- (iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- (v) in sonstigen Fällen, in denen ein Bezugsrechtsausschluss im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegt.

**d) Bedingtes Kapital**

Gemäß § 7 Absatz 4 der Satzung der Gesellschaft ist das Grundkapital um bis zu EUR 1.650.000,00, eingeteilt in bis zu 1.650.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – von Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger

von Options- oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechten, die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2025 durch die Gesellschaft oder durch Konzerngesellschaften der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG ausgegeben werden, an der die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mit mindestens 75 % beteiligt ist. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechte von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden. Die Ausgabe der Aktien erfolgt nach Maßgabe des vorstehenden Beschlusses sowie des von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils festzulegenden Options- bzw. Wandlungspreises.

**e) Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen**

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 13. August 2025 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. August 2030 einmalig oder mehrfach Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechte(n) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 zu begeben. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus einem bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigtem Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhung und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter gewissen Bedingungen auszuschließen, u.a. soweit Schuldverschreibungen gegen Sachleistungen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten, begeben werden und der Ausschluss des Bezugsrechts im überwiegenden Interesse der Gesellschaft liegt.

**f) Wandelbare, umtauschbare oder mit Optionsscheinen ausgestattete Wertpapiere**

Der Vorstand der Emittentin hat unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 erteilten Ermächtigung mit Beschluss vom 6. Oktober 2025 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tage eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 („**WSV 2025/2030**“), eingeteilt in 50 Teilschuldverschreibungen zu je EUR 100.000,00, unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen zu begeben. Zur Zeichnung wurde KFK zugelassen. Die WSV 2025/2030 hat eine fünfjährige Laufzeit und sieht eine jährliche Festverzinsung in Höhe von 5,00 % sowie das Recht der KFK vor, die Wandelanleihe ab dem zweiten Jahr der Laufzeit zu einem anfänglichen Wandlungspreis in Höhe von EUR 1,80 nach Maßgabe der Anleihebedingungen in insgesamt bis zu 2.777.778 Aktien der Gesellschaft zu wandeln.

Weiterhin hat der Vorstand der Emittentin unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 erteilten Ermächtigung mit Beschluss vom 6. Oktober 2025 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tage eine unverzinsliche Pflichtwandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00, eingeteilt in 29.000 Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00, mit einer Laufzeit von 5 Jahren begeben („**Pflichtwandelanleihe AOC**“). Die Teilschuldverschreibungen werden zum

Zeitpunkt des Eintritts der in den Anleihebedingungen festgelegten aufschiebenden Bedingungen in bis zu 24.166.668 Aktien der Readcrest Capital AG gewandelt (Pflichtwandlung). Der Wandlungspreis beträgt anfänglich EUR 1,20 und kann unter bestimmten Umständen angepasst werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Pflichtwandelanleihe wurde durch den Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen. Zur Zeichnung und Übernahme wurden ausschließlich die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH (Amtsgericht Rostock, HRB 10567) („**Midgard**“) und die CFS Beteiligungsgesellschaft mbH (Amtsgericht Stendal, HRB 35913) („**CFS**“) gegen Sacheinlage sämtlicher Geschäftsanteile an der RCS zugelassen.

Für beide Wandelanleihen soll noch ein bedingtes Kapital in einer Hauptversammlung geschaffen werden, um etwaige Aktienlieferansprüche bedienen zu können.

## 2. Öffentliche Übernahmeangebote Dritter

Übernahmeangebote für börsennotierte Gesellschaften in Deutschland unterliegen dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegericht (WpÜG) sowie der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), §§ 1 ff., 4 WpÜG.

Erreicht oder überschreitet ein Erwerber die Kontrollerwerbsschwelle von 30 % der Stimmrechte an der Zielgesellschaft, ist er verpflichtet, ein Pflichtangebot an sämtliche Aktionäre abzugeben, § 29 Abs. 2, 35 Abs. 2 WpÜG. Daneben sind freiwillige Übernahmeangebote möglich §§ 29 ff., 2 Abs. 1 WpÜG. Angebote bedürfen einer Angebotsunterlage mit gesetzlich vorgegebenen Inhalten, unterliegen umfangreichen Publizitäts- und Verfahrensvorgaben (einschließlich Annahmefrist und nachlaufender Annahmefrist) sowie dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Insbesondere gelten Mindestpreis- und Bestpreisregelungen sowie – abhängig von vorangegangenen Erwerbsvorgängen – die Pflicht zur Bereitstellung einer Barkomponente, §§ 3 Abs. 1, 10–14, 16, 31 WpÜG i. V. m. WpÜG-Angebotsverordnung.

Der Bieter hat seine Angebotsabsicht zu veröffentlichen, das Angebot fristgerecht zu unterbreiten und sämtliche gesetzlichen Nebenpflichten, insbesondere Mitteilungs- und Transparenzpflichten, zu erfüllen, §§ 10, 11, 14, 23 WpÜG. Der Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben eine begründete Stellungnahme zum Angebot abzugeben und sind in der Angebotsphase bei potenziell den Erfolg des Angebots verhindernden Maßnahmen beschränkt; solche Maßnahmen bedürfen in der Regel der Zustimmung der Hauptversammlung, §§ 27, 33 WpÜG.

Minderheitsaktionäre sind frei in der Annahme des Angebots. Nach erfolgreichem Angebot können sich strukturelle Folgerechte ergeben: Bei Erreichen einer qualifizierten Beteiligungsschwelle (regelmäßig 95 % der Stimmrechte) kann der Bieter die Übertragung der übrigen Aktien verlangen (Squeeze-out, §§ 39a WpÜG, 327a ff. AktG); umgekehrt steht Minderheitsaktionären unter bestimmten Voraussetzungen ein Andienungsrecht (Sell-out, § 39b WpÜG) zu.

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, einschließlich Bewertungs- und Fristregelungen, wird durch die BaFin überwacht. Verstöße können aufsichtsrechtliche Maßnahmen und zivilrechtliche Folgen nach sich ziehen.

Die Obotritia („**Bieterin**“) hat am 2. Oktober 2025 die Angebotsunterlage zu einem freiwilligen öffentlichen Übernahmevertrag (Barangebot) an die Aktionäre der Emittentin zum Erwerb sämtlicher nicht unmittelbar von den Bieterinnen gehaltenen Readcrest-Aktien gegen eine Geldleistung in Höhe von EUR 1,30 je Aktie veröffentlicht. Hintergrund des Angebots ist, dass die Bieterin spätestens mit dem Vollzug der Durchführung der am 13. August 2025 von der Hauptversammlung beschlossenen Sachkapitalerhöhung der Emittentin die Kontrolle über die Emittentin i.S.d. § 29 Abs. 2 WpÜG erlangen wird und dann gemäß § 35 Abs. 1 WpÜG grundsätzlich dazu verpflichtet wäre, ein Pflichtangebot nach §§ 35 ff. WpÜG zu unterbreiten. Erfolgt die Kontrollerlangung im Rahmen der Abwicklung des Angebots, sind die Kontrollerwerber gemäß § 35 Abs. 3 WpÜG von der Pflicht zur Unterbreitung eines Pflichtangebots befreit. Die Befreiung gilt selbst dann, wenn die Bieterin aufgrund einer entsprechend geringen Annahmequote des Angebots die Kontrolle über die Zielgesellschaft erst mit der Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister erlangt und diese im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vollzug des Angebots erfolgt. Die Frist für die Annahme dieses Angebots begann am 2. Oktober 2025 und endete am 30. Oktober 2025, 24:00 Uhr. Die weitere Annahmefrist endete am 17. November 2025. Insgesamt wurden 33.559 Aktien der Emittentin angedient.

## **IX. DIVIDENDENPOLITIK**

Die Anteile der Aktionäre am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital, solange die Hauptversammlung nichts anderes beschließt. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr auf die Aktien der Gesellschaft obliegt der ordentlichen Hauptversammlung, die im darauffolgenden Geschäftsjahr stattfinden soll und die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Vorzugszeichnungsrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Die Dividende wird sofort fällig, sofern nicht durch die Hauptversammlung im Einzelfall im Gewinnverwendungsbeschluss oder generell durch Satzungsänderungen etwas Abweichendes beschlossen wird. Der Anspruch auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde. Verjährige Dividenden verbleiben bei der Gesellschaft.

Die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr kann nur auf Grundlage eines im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Die Zuzulassenden Aktien sind mit voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2025 ausgestattet. Die bereits Zugelassenen Aktien sind ebenfalls mit voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2025 ausgestattet. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Ergebnis des Geschäftsjahrs (der Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag) um Gewinn- / Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können sie einen Betrag von bis zu 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen i.S.v. § 266 Abs. 3 A Nr. III.4 HGB einstellen. Die Satzung kann Vorstand und Aufsichtsrat zur Einstellung eines größeren oder kleineren Teils des Jahresüberschusses ermächtigen. § 27.2 der Satzung der Gesellschaft sieht vor, dass der Vorstand und Aufsichtsrat Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen dürfen. Sie sind demgemäß darüber hinaus berechtigt, weitere Beträge bis zu einem weiteren Viertel des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, wenn die anderen Rücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen oder soweit sie nach Einstellung die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen würden. Dividendenbeschränkungen oder besondere Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber gibt es nicht.

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.

Die Gesellschaft strebt zukünftig eine Dividendenpolitik an, die sowohl die Interessen der Aktionäre als auch die allgemeine Lage der Gesellschaft berücksichtigt. Zukünftige Dividendenzahlungen erfolgen in Abhängigkeit von der Ertragslage der Gesellschaft, ihrer finanziellen Lage, dem Liquiditätsbedarf, der allgemeinen Geschäftslage der Märkte, in denen die Readcrest-Gruppe aktiv ist, sowie dem steuerlichen und regulatorischen Umfeld. Da die Gesellschaft sich derzeit noch im Aufbau ihrer operativen Tätigkeit befindet, sind in den nächsten Jahren keine Dividenden geplant.

## **X. ORGANE DER GESELLSCHAFT**

Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung der Gesellschaft und in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt. Bestimmte Geschäfte bedürfen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und dem Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte für den Vorstand sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist verpflichtet, dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen unter anderem über den Gang der Geschäfte, die Lage der Gesellschaft im Allgemeinen, sowie über alle Einzelfragen grundsätzlicher Art oder von größerer Bedeutung, zu berichten. Zudem ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat über Geschäfte zu berichten, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein können und über sonstige wichtige Anlässe, insbesondere auch dem Vorstand bekannt gewordene geschäftliche Vorgänge bei einem verbundenen Unternehmen, die auf die Lage der Gesellschaft erheblichen Einfluss haben können. Außerdem berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich, in jedem Fall bei Beratung des Jahresabschlusses, über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung sowie über die Rentabilität der Gesellschaft, insbesondere die Rentabilität des Eigenkapitals.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzuberufen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt. Nach einem Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte für den Vorstand muss der Vorstand für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats einholen.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und Gläubiger sowie – in gewissem Umfang – der Allgemeinheit zu beachten. Der Vorstand muss zudem das Recht der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen. Verstoßen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gegen ihre Pflichten, so haften sie gegenüber der Gesellschaft gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz.

Nach deutschem Recht hat ein Aktionär grundsätzlich keine Möglichkeit, gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats direkt vorzugehen, falls er der Auffassung ist, dass diese ihre Pflichten gegenüber der Gesellschaft verletzt haben. Lediglich die Gesellschaft hat das Recht, Schadensersatz von den Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats zu verlangen. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und wenn nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen 10 % des Grundkapitals erreichen oder übersteigen, Widerspruch zur Niederschrift erhebt. Aktionäre und

Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des elektronischen Bundesanzeigers andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung einen Antrag auf Sonderprüfung oder ein Einberufungsverlangen für die Hauptversammlung zu stellen oder in einer Hauptversammlung das Stimmrecht auszuüben. Außerdem besteht für Aktionäre, die zusammen 1 Prozent des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000,00 halten, die Möglichkeit, über ein Klagezulassungsverfahren Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Organmitglieder im eigenen Namen geltend zu machen.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Die Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen ihre Interessen zu verstößen, es sei denn, es besteht ein Beherrschungsvertrag zwischen dem Aktionär und der Gesellschaft und der Einfluss hält sich in den Grenzen bestimmter zwingender gesetzlicher Regelungen oder die entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer unter Verwendung seines Einflusses ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstandenen Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Verpflichtungen gehandelt haben.

## **1. Vorstand**

Nach der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt die Zahl der Mitglieder des Vorstands. Derzeit besteht der Vorstand aus zwei Mitgliedern.

Besteht der Vorstand aus einer Person, so vertritt er die Gesellschaft allein. Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, wird die Gesellschaft durch ein Mitglied des Vorstands gesetzlich vertreten, wenn ihm der Aufsichtsrat die Befugnis zur Einzelvertretung erteilt hat. Im Übrigen wird die Gesellschaft durch zwei Mitglieder des Vorstands oder durch ein Mitglied des Vorstands gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Derzeit besteht der Vorstand aus Herrn Rolf Elgeti und Herrn Dr. Marcus Kiefer. Der Aufsichtsrat der Emittentin hat beiden Mitgliedern des Vorstands Einzelvertretungsbefugnis, Erlaubnis zur Mehrvertretung und Berechtigung zur Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich als Vertreter eines Dritten erteilt.

### **Rolf Elgeti**

**wohnhaft in Potsdam, geboren am 4. November 1976, deutscher Staatsangehöriger**

Herr Rolf Elgeti wurde am 13. August 2025 zum Mitglied des Vorstands der Emittentin bestellt.

Im Anschluss an sein Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mannheim und Paris, das Herr Elgeti im Jahr 1999 mit dem Diplom abschloss, arbeitete er von 1999 bis 2000 als Aktienstrateg bei UBS Warburg in London. Von 2000 bis 2004 war er als Aktienstrateg bei der Commerzbank ebenfalls in London tätig und wechselte als Chefstrateg Aktien ab 2004 bis 2007 zu ABN AMRO. Parallel dazu gründete und verwaltete er als selbständiger Kaufmann seit 2003 diverse deutsche Immobilieninvestmentfirmen

und war von April 2007 zur Aufnahme der Tätigkeit als CEO und Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG als Immobilienfondsmanager und Gründer der Elgeti Ashdown Advisers Ltd. selbständig tätig. Von Oktober 2008 bis zum 31. Mai 2009 war er Mitglied des Aufsichtsrats der TAG Immobilien AG und wechselte zum 1. Juni 2009 in den Vorstand der Gesellschaft, die er bis zum 31.Oktobe 2014 als Vorstandsvorsitzender vertrat. Im November 2014 wechselte Herr Elgeti vom Vorstand der TAG Immobilien AG in den Aufsichtsrat der TAG Immobilien AG und übernahm den Vorsitz des Gremiums. Parallel dazu gründete er die Investmentgesellschaft Obotritia, dessen persönlich haftender Gesellschafter und CEO er bis heute ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Funktionen, die Herr Rolf Elgeti als Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft in Unternehmen außerhalb der Emittentin in den letzten 5 Jahren ausübt bzw. ausgeübt hat:

<b>Laufende Tätigkeiten/Mitgliedschaften in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
Obotritia Capital KGaA	persönlich haftender Gesellschafter
Towerview Healthcare Group Ltd.	Geschäftsführer
RC Stadtentwicklung GmbH	Geschäftsführer
Försterweg Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
Babelsberger Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
Diana Immobilienkontor GmbH	Geschäftsführer
Obotritia Hotel Betriebsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Diana Contracting GmbH	Geschäftsführer
Obotritia Alpha Invest GmbH	Geschäftsführer
Obotritia Delta Invest GmbH	Geschäftsführer
Obotritia Gamma Invest GmbH	Geschäftsführer
Platin 1374. GmbH	Geschäftsführer
Laurus Property Partners	Verwaltungsratsmitglied
Pyreg GmbH	Verwaltungsratsmitglied
Hevella Beteiligungen GmbH	Geschäftsführer
Hevella Capital GmbH & Co.KGaA	Geschäftsführer
EFa Vermögensverwaltung KG	persönlich haftender Gesellschafter

Sandra e Rolf Domaine du Deffends S.a.r.l.	Geschäftsführer
Kurhaus Bad Doberan GmbH	Geschäftsführer
Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
10. Ostdeutschland Invest GmbH	Geschäftsführer
Elgeti Grundbesitz Caprice KG	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Maenz Grundbesitz KG	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Warnemünde KG	persönlich haftender Gesellschafter
<b>Ehemalige Tätigkeiten/Mitgliedschaften der letzten fünf Jahre in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
Firma	Mandat
Dt. Konsum REIT AG	Vorstand
Deutsche Industrie Grundbesitz AG	Vorstand
Deutsche Industrie REIT-AG	Vorstand
EAA Grundbesitz Perleberg KG	Geschäftsführer
EAA Grundbesitz Hamburg KG	Geschäftsführer
Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG	Aufsichtsratsmitglied
Callirius GP S.á r.l.	Geschäftsführer
Obotritia Beta Invest GmbH	Geschäftsführer
Obotritia Hotel SE	Vorsitzender des Verwaltungsrats
Obotritia Hotel Bautzen Betriebsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Ortolan Capital GmbH	Geschäftsführer
Obotritia Hotel Alken Betriebsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Hotel Bellevue GmbH Hilden	Geschäftsführer
Obotritia Hotel Dienstleistungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
ECONTEL Economy Hotel Verwaltungs-GmbH	Geschäftsführer
NeXR Technologies SE (vormals Staramba SE)	Vorsitzender des Verwaltungsrats
SPV Anfang B.V.	Geschäftsführer
Solitaire Holding GmbH	Geschäftsführer

RKG Reha- und Kurkliniken Verwaltungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
Creditshelf AG	Aufsichtsratsvorsitzender
Highlight Event and Entertainment AG	Verwaltungsratsmitglied
OboTech Acquisition SE	Vorstand / Verwaltungsratsmitglied
Nerthus Grundbesitz GmbH	Geschäftsführer
Nerthus Grundbesitz Sachsen GmbH	Geschäftsführer
Nerthus Grundbesitz Elbe GmbH	Geschäftsführer
Nerthus Grundbesitz West GmbH	Geschäftsführer
Callirius S.C.S.	Geschäftsführer
Callirius HoldCo S.à.r.l.	Geschäftsführer
Callirius PropCo1 S.à.r.l.	Geschäftsführer
Callirius PropCo2 S.à.r.l.	Geschäftsführer
Callirius PropCo3 S.à.r.l.	Geschäftsführer
Callirius PropCo4 S.à.r.l.	Geschäftsführer
Hotel FFP GmbH	Geschäftsführer
Elgeti Grundbesitz Alpha KG	persönlich haftender Gesellschafter
Rolf Elgeti & Co Invest KG	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Hellersdorf KG	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Tierpark KG	persönlich haftender Gesellschafter
5. Elgeti Ostdeutschland Invest KG	persönlich haftender Gesellschafter
6. Elgeti Ostdeutschland Invest KG	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Spandau KG	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Brunnenhof KG	persönlich haftender Gesellschafter
Kiel Erste Grundbesitz KG	persönlich haftender Gesellschafter
Kiel Zweite Grundbesitz KG	persönlich haftender Gesellschafter

In den letzten 5 Jahren

- wurden gegen Herrn Elgeti keine Sanktionen wegen Verstoßes gegen innerstaatliche oder ausländische Bestimmungen des Strafrechts oder des Kapitalmarktrechts verhängt, insbesondere keine Verurteilungen und/oder Schultersprüche wegen betrügerischer Straftaten.
- war als Geschäftsführer der Hotel FFP GmbH („**FFP**“) an dem Insolvenzverfahren dieser Gesellschaft beteiligt. Der Insolvenzantrag wurde Ende September 2024 für die FFP gestellt. Das Insolvenzverfahren wurde am 1. Dezember 2024 eröffnet und bei dem Amtsgericht Rostock unter dem Az. 60 IN 601/24 geführt. Darüber hinaus war Herr Elgeti weder als Verwaltungs- oder Aufsichtsorgan eines Unternehmens noch in sonstiger Funktion an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen, Liquidationen oder an Zwangsverwaltungen von Unternehmen beteiligt.
- war Herr Elgeti weder Gegenstand öffentlicher Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) im In- und Ausland, noch wurde er jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Herrn Elgeti wurden von der Emittentin keine Darlehen gewährt.

Herr Elgeti beherrscht als persönlich haftender Gesellschafter die Mehrheitsaktionärin der Emittentin, die Obotritia, die über 85 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin und damit über eine unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an der Emittentin verfügt, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht. Die Interessen von Obotritia bzw. von Herrn Elgeti sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert mit den Interessen der Emittentin bzw. der übrigen Aktionäre der Emittentin, etwa im Hinblick auf die Verwendung etwaiger Bilanzgewinne der Emittentin. In Anbetracht der personellen Verflechtungen ist es grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Herr Elgeti als Vorstand der Emittentin bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen womöglich nicht zu den Entscheidungen gelangt, die er treffen würde, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten sind bei der Emittentin nicht vorgesehen.

Zwischen Herrn Elgeti und den weiteren Organmitgliedern der Emittentin bestehen keine verwandschaftlichen Beziehungen.

**Dr. Marcus Kiefer**

**wohnhaft in Potsdam, geboren am 4. Oktober 1971, deutscher Staatsangehöriger**

Herr Dr. Marcus Kiefer wurde am 13. August 2025 zum Mitglied des Vorstands der Emittentin bestellt.

Dr. Marcus Kiefer begann seine Karriere im Jahr 1991 als Finanzassistent bei der Dresdner Bank AG in Karlsruhe von 1991 bis 1993. In den Jahren 1997 bis 1998 arbeitete er als Auditor bei Deloitte & Touche in New York. Anschließend war Herr Dr. Kiefer als Manager Audit bei KPMG in Berlin,

Frankfurt/Main, New York und Mannheim von 1998 bis 2006 tätig. Danach arbeitete er bis 2019 als Director Corporate Accounting and Consolidation bei Philip Morris International Management SA in Lausanne, Schweiz. Seit 2019 ist Herr Dr. Marcus Kiefer Finanzvorstand (CFO - Chief Finance Officer) bei der Obotritia.

Die folgende Übersicht zeigt die Funktionen, die Herr Dr. Marcus Kiefer als Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft in Unternehmen außerhalb der Emittentin in den letzten 5 Jahren ausübt bzw. ausgeübt hat:

<b>Laufende Tätigkeiten/Mitgliedschaften in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
Obotritia Capital KGaA	CFO
Anfang B.V. (seit Dezember 2020)	Geschäftsführer
<b>Ehemalige Tätigkeiten/Mitgliedschaften der letzten fünf Jahre in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
Obotritia Hotel SE	Aufsichtsratsmitglied

In den letzten 5 Jahren

- wurden gegen Herrn Dr. Kiefer keine Sanktionen wegen Verstoßes gegen innerstaatliche oder ausländische Bestimmungen des Strafrechts oder des Kapitalmarktrechts verhängt, insbesondere keine Verurteilungen und/oder Schuldsprüche wegen betrügerischer Straftaten.
- war Herr Dr. Kiefer weder als Verwaltungs- oder Aufsichtsorgan eines Unternehmens noch in sonstiger Funktion an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen, Liquidationen oder an Zwangsverwaltungen von Unternehmen beteiligt.
- war Herr Dr. Kiefer weder Gegenstand öffentlicher Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) im In- und Ausland, noch wurde er jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Herrn Dr. Kiefer wurden von der Emittentin keine Darlehen gewährt.

Es bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten oder sonstigen Interessen von Herrn Dr. Kiefer und seinen jeweiligen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

Herr Dr. Kiefer hält keine Aktien an der Emittentin.

Zwischen Herrn Dr. Kiefer und den weiteren Organmitgliedern der Emittentin bestehen keine verwandschaftlichen Beziehungen.

Der Vorstand ist unter der Geschäftssadresse der Emittentin, Schopenstehl 22, 20095 Hamburg, Deutschland, erreichbar.

## **2. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht gemäß der Satzung der Gesellschaft aus drei Mitgliedern. Zwingende rechtliche Gründe für die Erhöhung der Mitgliederzahl des Aufsichtsrats liegen nicht vor.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Hauptversammlung für die Zeit bis zu Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, sofern die Hauptversammlung bei der Wahl keine kürzere Amtsdauer festlegt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird bei der ersten Alternative nicht mitgerechnet. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Mitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus dem Aufsichtsrat aus, so soll für dieses ein Nachfolger durch das Gericht bestellt oder in einer außerordentlichen Hauptversammlung bzw. der nächsten ordentlichen Hauptversammlung eine Neuwahl vorgenommen werden, es sei denn, dass für das ausgeschiedene Mitglied ein Ersatzmitglied nachrückt. Der Aufsichtsrat wählt unmittelbar im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder gewählt worden sind, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter.

Die derzeitigen Aufsichtsratsmitglieder wurden in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 13. August 2025 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft für eine Amtszeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsratsmitglieds für das Geschäftsjahr 2029 beschließt, gewählt.

Jedes Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf der Amtszeit durch Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin gemäß § 103 Abs. 1 AktG mit qualifizierter Mehrheit der auf der Hauptversammlung abgegebenen Stimmen abberufen werden.

Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Vorsitzenden einberufen. Der Aufsichtsrat tagt mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr.

Nach dem Gesetz ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist.

### **a) aktuelle Mitglieder des Aufsichtsrats**

Dem Aufsichtsrat gehören derzeit folgende Mitglieder an:

- Herr Friedrich Thiele (Aufsichtsratsvorsitzender);
- Herr Florian Lanz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
- Herr Philipp E. Preuss.

**Herr Friedrich Thiele**

**wohnhaft in Heusenstamm, geboren am 11. April 1966, deutscher Staatsangehöriger**

Nach seiner Ausbildung als Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom an der Eberhard-Karls-Universität Tübingen, der Universität Lüneburg sowie der EBS in Östrich-Winkel, begann Herr Thiele seine Karriere in der Immobilienbranche bei der Deutschen Grundbesitz Management GmbH und der Commerzbank AG. Anschließend war er bis März 2025 als Geschäftsführer und Vorstand in verschiedenen Unternehmen der Immobilienbranche tätig. Seit März 2010 ist er zudem geschäftsführender Gesellschafter der FIT-Asset GmbH, einem Real-Estate-Consulting-Unternehmen, spezialisiert auf die Segmente Wohnen und Büro im deutschen Markt.

Die folgende Übersicht zeigt die Funktionen, die Herr Friedrich Thiele als Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft in Unternehmen außerhalb der Emittentin in den letzten 5 Jahren ausübt bzw. ausgeübt hat:

<b>Laufende Tätigkeiten/Mitgliedschaften in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
FIT-Asset GmbH	geschäftsführender Gesellschafter
<b>Ehemalige Tätigkeiten/Mitgliedschaften der letzten fünf Jahre in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG	Vorstand

**Herr Florian Lanz**

**wohnhaft in Berlin, geboren am 9. September 1974, deutscher Staatsangehöriger**

Herr Florian Lanz studierte an der Universität St. Gallen und arbeitete von 1998 bis 2002 als Associate bei Altium Capital, bevor er von 2004 bis 2008 als geschäftsführender Gesellschafter der Immobilienmanagementgesellschaft GOAL service GmbH, die Immobilien im Wert von EUR 2,2 Mrd. verwaltete, tätig war. Anschließend war er bis 2012 Vorstandsvorsitzender der ESTAVIS AG. Seit 2012 ist er Gründer und Geschäftsführer der Laborgh Investment GmbH, einer Immobilienprojektentwicklungsgesellschaft. Außerdem ist er Bestandteil einer Expertenrunde zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Berlin und Beiratsvorsitzender des Smart Living and Health Center e.V.

Die folgende Übersicht zeigt die Funktionen, die Herr Florian Lanz als Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft in Unternehmen außerhalb der Emittentin in den letzten 5 Jahren ausübt bzw. ausgeübt hat:

<b>Laufende Tätigkeiten/Mitgliedschaften in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
Auvidis AG	Aufsichtsratsmitglied
LABORGH Investment GmbH	Geschäftsführer
Smart Living and Health Center e.V.	Beiratsvorsitzender
LAGO invest GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Bad Saarow Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LABORGH East Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Ludwigsfelde Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LABORGH EWS Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LAKE Wohnungsbaugesellschaft mbH	Geschäftsführer
LaCaire GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Wohnungsbau GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Schkeuditzer Straße GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Blumberger Damm GmbH	Geschäftsführer
LABORGH LQS Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
Hegelallee 25-26 Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LABORGH 1. Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
LABORGH Projekt GmbH & Co. KG	Kommanditist
LABORGH Projekt East GmbH & Co. KG	Kommanditist
Bruno-Bürgel-Weg Verwaltungs GmbH	Liquidator

LABORGH Projekt Bad Saarow GmbH & Co. KG	Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin LABORGH Bad Saarow Verwaltungs GmbH
LABORGH Projekt Ludwigsfelde GmbH & Co. KG	Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin LABORGH Ludwigsfelde Verwaltungs GmbH
LABORGH Projekt EWS GmbH & Co. KG	Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin LABORGH EWS Verwaltungs GmbH
HE Ludwig-Quidde-Straße Berlin GmbH & Co. KG	Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin LABORGH LQS Verwaltungs GmbH
<b>Ehemalige Tätigkeiten/Mitgliedschaften der letzten fünf Jahre in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
Firma	Mandat
DWP Niederlehme Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
DWP Werder Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer

**Herr Philipp E. Preuss**

**wohnhaft in Hamburg, geboren am 30. Januar 1971, deutscher Staatsangehöriger**

Herr Philipp E. Preuss verfügt über langjährige Erfahrung in den internationalen Finanzmärkten (u. a. bei Salomon Smith Barney, Citibank, Commerzbank und RBS) sowie in der Immobilienwirtschaft. Nach seiner Tätigkeit im institutionellen Banking war er als selbstständiger Projektentwickler mit Schwerpunkt auf der Umnutzung von Gewerbeimmobilien tätig. Seit mehreren Jahren begleitet er bei Engel & Völkers Commercial in Berlin Transaktionen im Bereich gewerblicher Investmentimmobilien, insbesondere für institutionelle Investoren. Er hat Volkswirtschaftslehre an der Universität Hamburg und Marketing an der Syracuse University (NY, USA) studiert und ist sowohl im deutschen als auch im US-amerikanischen Marktumfeld gut vernetzt.

Die folgende Übersicht zeigt die Funktionen, die Herr Philipp E. Preuss als Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans oder als persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft in Unternehmen außerhalb der Emittentin in den letzten 5 Jahren ausübt bzw. ausgeübt hat:

<b>Laufende Tätigkeiten/Mitgliedschaften in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
PEP Ventures GmbH	Geschäftsführer
<b>Ehemalige Tätigkeiten/Mitgliedschaften der letzten fünf Jahre in Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorganen außerhalb der Gesellschaft</b>	
<b>Firma</b>	<b>Mandat</b>
Braim GmbH	Geschäftsführer
ProUmzüge GmbH	Geschäftsführer
Initiative Endlich e.V.	Vorstandsvorsitzender

**b) Erklärungen zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats**

Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen Verstoßes gegen innerstaatliche oder ausländische Bestimmungen des Strafrechts oder des Kapitalmarktrechts verhängt, insbesondere keine Verurteilungen und/oder Schuldsprüche wegen betrügerischer Straftaten.

Herr Lanz ist seit April 2024 als Liquidator bei der Bruno-Bürgel-Weg Verwaltungs GmbH, Berling (AG Charlottenburg, HRB 117004 B), tätig. Darüber hinaus war keines der Mitglieder des Aufsichtsrats in den letzten fünf Jahren weder als Verwaltungs- oder Aufsichtsorgan eines Unternehmens noch in sonstiger Funktion an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen, Liquidationen oder an Zwangsverwaltungen von Unternehmen beteiligt.

Keines der Mitglieder des Aufsichtsrates war Gegenstand öffentlicher Anschuldigungen und/oder Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände). Sie wurden niemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

Keinem der Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Emittentin Darlehen gewährt.

Kein Aufsichtsratsmitglied hält Aktien der Emittentin.

Es bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten oder sonstigen Interessen eines der Aufsichtsratsmitglieder und ihren jeweiligen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen einem der Aufsichtsratsmitglieder und den weiteren Organmitgliedern der Emittentin.

### **3. Hauptversammlung**

Die Aktionäre der Gesellschaft üben – soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt – ihre Rechte in der Hauptversammlung aus. Die Hauptversammlung beschließt insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Wahl des Abschlussprüfers und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Gemäß der Satzung findet die Hauptversammlung nach Wahl des einberufenden Organs am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörsen statt.

Nach § 24 Absatz 1 der Satzung gewährt jede Aktie in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht kann auch gemäß § 24 Absatz 4 der Satzung durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Die Änderung des Gegenstandes der Gesellschaft;
- Kapitalerhöhungen mit Bezugsrecht oder unter Ausschluss des Bezugsrechts;
- Kapitalherabsetzungen;
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital;
- Verschmelzungen, Auf- oder Abspaltungen oder Ausgliederungen sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft;
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (insbesondere Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge);
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und
- die Auflösung der Gesellschaft.

Die Einberufung der Hauptversammlung kann durch den Vorstand, den Aufsichtsrat oder durch Aktionäre, deren Anteile zusammen mindestens 5 Prozent des Grundkapitals erreichen, veranlasst werden. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Aufsichtsrat eine Hauptversammlung einzuberufen. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

## XI. HAUPTAKTIONÄRE

Nach Kenntnis der Gesellschaft waren vor der Hauptversammlung am 13. August 2025 und damit vor Durchführung der beiden Kapitalerhöhungen, durch die die Zuzulassenden Aktien geschaffen wurden, folgende Aktionäre mit einem Anteil von über 3 % am Grundkapital der Gesellschaft (damals EUR 3.300.000,00) beteiligt:

Aktionär	Beherrschender Gesellschafter des Aktionärs	Anzahl Aktien	in %
Palmaille Invest AG	Gunnar Binder	783.500	23,74
Parmantier & Cie. GmbH	René Parmantier	735.958	22,30
Claudia Moffat		669.720	20,29
Arakos Service GmbH	Nadja Lätitia Falk	100.000	3,03
Aktionäre mit Beteiligung unter 3 %		1.010.822	30,64
<b>Summe</b>		<b>3.300.000</b>	<b>100</b>

Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum Datum dieses Prospekts EUR 33.235.713,00, eingeteilt in 33.235.713 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem derzeitigen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Alle durch die Emittentin ausgegebenen Aktien gewähren dasselbe Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der Emittentin nicht.

Zum Datum dieses Prospekts, d.h. unter Berücksichtigung der durchgeführten Kapitalerhöhungen, mit denen die Zuzulassenden Aktien geschaffen wurden, sind nach Kenntnis der Gesellschaft folgende Aktionäre mit einem Anteil von über 3 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt:

Aktionär	Beherrschender Gesellschafter des Aktionärs	Anzahl Aktien	in %
Obotritia Capital KGaA	Rolf Elgeti	28.501.892	85,76
Aktionäre mit Beteiligung unter 3 %		4.734.121	14,24
<b>Summe</b>		<b>33.235.713</b>	<b>100</b>

Die Obotritia hält über 85 % der Anteile und Stimmrechte an der Emittentin und verfügt damit über eine unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an der Emittentin, 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. Über die Obotritia beherrscht er mittelbar auch die Emittentin. Es sind keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer Beherrschung vorhanden, außer dass Herr Elgeti nur gemeinsam mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen berechtigt ist, die Emittentin zu vertreten.

Es existieren keine Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung der Beherrschung der Emittentin führen könnte.

## **XII. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN**

Die Emittentin, TOWERVIEW und RCS haben die nachfolgend dargestellten Geschäfte mit verbundenen Parteien getätigt. Weitere Geschäfte mit verbundenen Parteien haben die Emittentin, TOWERVIEW und RCS nicht getätigt.

### **Nachgründungs- und Einbringungsvertrag zwischen Obotritia und der Emittentin**

Am 18. September 2025 schlossen die Obotritia und die Emittentin einen Nachgründungs- und Einbringungsvertrag im Zusammenhang mit der Durchführung einer von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. August 2025 beschlossenen Sachkapitalerhöhung um EUR 28.468.333,00 gegen Sacheinlage und unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre. Zur Zeichnung der Neuen SachKE-Aktien wurde die Obotritia mit der Maßgabe zugelassen, ihre Einlage als Sacheinlage im Wege der Einbringung von 25.938.322 („**Einbringungsanteile**“) an der TOWERVIEW zu leisten. Obotritia verpflichtete sich mit diesem Nachgründungs- und Einbringungsvertrag die SachKE-Aktien zu zeichnen und dafür Sorge zu tragen, dass die Einbringungsanteile mit gesondertem Übertragungsvertrag nach dem Recht von England und Wales (Stock Transfer Form) auf die Gesellschaft zum Zwecke der Einbringung übertragen werden. Die Gesellschaft gewährte die Obotritia als Gegenleistung für die Einbringung der Einbringungsanteile 28.468.333 Neue SachKE-Aktien. Die wirtschaftliche Wirkung der Einbringung ist auf den 1. Januar 2025 festgelegt. Die Obotritia hat gegenüber der Gesellschaft selbständige Garantien abgegeben, insbesondere zur ordnungsgemäßen Gründung und Fortbestehen der TOWERVIEW. Ansprüche aus Garantieverletzungen verjähren, soweit zulässig, innerhalb von fünf Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrags. Der Vertrag wurde unter der auflösenden Bedingung, dass die Durchführung der Sachkapitalerhöhung nicht bis zum 31. Januar 2026 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 5. November 2025 in das Handelsregister eingetragen.

### **Einbringungs- und Zeichnungsvertrag betreffend die Pflichtwandelanleihe AOC**

Am 8. Oktober 2025 schlossen die Emittentin, die von Herrn Elgeti beherrschende Midgard und die CFS einen notariell beurkundeten Einbringungs- und Zeichnungsvertrag. Gegenstand ist die Begebung einer Pflichtwandelanleihe der Emittentin im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00, eingeteilt in 29.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00, unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre. Zur Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen wurden Midgard und CFS zugelassen, mit der Maßgabe, ihre Einlage als Sacheinlage im Wege der Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile an der RCS („**RCS-Geschäftsanteile**“) zu erbringen. Mit diesem Vertrag verpflichtete sich Midgard 15.950 Schuldverschreibungen der Pflichtwandelanleihe AOC zu zeichnen und zu übernehmen und als Sacheinlage ihre RCS-Geschäftsanteile durch Abtretung in die Gesellschaft einzubringen. CFS verpflichtete sich 13.050 Schuldverschreibungen zu zeichnen und zu übernehmen als Sacheinlage ihre RCS-Geschäftsanteile durch Abtretung in die Gesellschaft einzubringen. Die Emittentin verpflichtete sich an die Zeichner als Gegenleistung für die Einbringung der Sacheinlage durch Abtretung der RCS-Geschäftsanteile insgesamt 29.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00, davon 15.950 Schuldverschreibungen an Midgard und 13.050 Schuldverschreibungen an CFS, auszugeben. Die Einbringung und Übertragung der RCS-Geschäftsanteile erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Juli 2025.

### **Darlehensverträge der RCS**

RCS hat im Jahr 2025 mehrere Gesellschaften, an denen sie die Mehrheitsbeteiligung hält, übernommen. Es ist vereinbart, dass die RCS projektbezogene Darlehensforderungen gegen diese Gesellschaften für einen Gesamtpreis von EUR 825.000 erwirbt. Das Gesamtvolumen der Forderungen beträgt zum Datum dieses Prospektes EUR 18,3 Mio. Unter den Darlehensnehmern sind die drei Projektgesellschaften: RC Dresden Neustädter Bogen (Darlehen in Höhe von EUR 8.328.084,84), RC Halle Riebecks Gärten GmbH (Darlehen in Höhe von EUR 6.854.868,90) und RC Magdeburger Tor GmbH (Darlehen in Höhe von EUR 736.400,36). Gegenüber den drei Projektgesellschaften AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH, AOC Dessau Meisterhausblick GmbH und AOC 8. Vorratsgesellschaft mbH bestehen Darlehensforderungen der RCS insgesamt in Höhe von EUR 2,4 Mio. Die Darlehen sind durchgängig endfällig ausgestaltet, mit einer vereinbarten Verzinsung von 4,00 % p.a. jeweils zum Jahresende. Die vertraglichen Endfälligkeiten liegen im Regelfall zum 31. Dezember 2030.

### **Geschäfte mit verbundenen Unternehmen der TOWERVIEW**

Innerhalb der TOWERVIEW Gruppe werden typische konzerninterne Transaktionen mit verbundenen Unternehmen, wie z.B. Intercompany-Darlehen und Managementdienstleistungen getätigt. Die Darstellung solcher Transaktionen mit nahestehenden Personen innerhalb der TOWERVIEW Gruppe in den Geschäftsjahren 2022 bis 2024 findet man in den Anhängen zu den jeweiligen Abschlüssen der TOWERVIEW (Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, dort Abschnitt 26., S. 35 des gemäß Abschnitt XXII.3. per Verweis einbezogenen elektronischen Dokuments; Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, dort Abschnitt 25., S. 31 f. des gemäß Abschnitt XXII.4. per Verweis einbezogenen elektronischen Dokuments; Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, dort Abschnitt 26., S. 30 des gemäß Abschnitt XXII.5. per Verweis einbezogenen elektronischen Dokuments), die mittels Aufnahme per Verweis in den Prospekt aufgenommen werden (Abschnitt XXII.3 bis 5 dieses Prospekts).

### **Erwerb von 110.000 Neuen BarKE-Aktien durch die EFa Vermögensverwaltungs KG**

Im Rahmen der Privatplatzierung der Neuen BarKE-Aktien aus der durch die Hauptversammlung der Emittentin am 13. August 2025 beschlossenen Barkapitalerhöhung (näher dazu in Abschnitt „XV.2. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin, lit. c“) hat die EFa Vermögensverwaltungs KG mit Sitz in Potsdam (AG Potsdam HRA 6050 P), die vom Vorstandsmitglied der Emittentin, Herrn Elgeti, als persönlich haftender Gesellschafter beherrscht ist, 110.000 Neuen BarKE-Aktien zum Platzierungspreis von EUR 1,20 je Aktie erworben.

### **XIII. ZUSÄTZLICHE ANGABEN BEZÜGLICH DER TOWERVIEW**

Wie im Abschnitt „VII. TRENDINFORMATIONEN“ dargestellt, hat die Obotritia 91,09 % der Geschäftsanteile an der TOWERVIEW als Sacheinlage in die Emittentin eingebracht. Die finanziellen Auswirkungen dieser Transaktion ergeben sich aus den im Abschnitt XVIII. dargestellten Pro-forma-Finanzinformationen. Nachfolgend sind die für die TOWERVIEW als eingebrachte Gesellschaft zusätzlichen Angaben nach Artikel 18 Abs. 2 VO (EU) 2019/980 („komplexe finanztechnische Vorgeschichte“) dargestellt, die nicht bereits an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind. Weitere relevante Informationen ergeben sich aus anderen Abschnitten dieses Prospekts, z.B. aus der Darstellung der Geschäftstätigkeit.

#### **1. Firma, Sitz, Registrierung, Anschrift, Rechtsträgerkennung, Stammkapital**

Towerview Healthcare Group Ltd mit Sitz in West Sussex ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*private limited company*) nach dem Recht von England und Wales (CRN 11630012). Sie hat bisher keine eigene Rechtsträgerkennung (LEI).

TOWERVIEW ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Das Geschäftsjahr läuft satzungsgemäß vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. Die TOWERVIEW ist unter der Rechtsordnung von England und Wales tätig.

Ihre Geschäftsanschrift lautet: Appledram Barns Birdham Road Chichester, West Sussex PO20 7EQ, Vereinigtes Königreich. TOWERVIEW ist unter ihrer Geschäftsanschrift Appledram Barns Birdham Road Chichester, West Sussex PO20 7EQ, Vereinigtes Königreich erreichbar. Die Telefonnummer der TOWERVIEW lautet +44 1283 512915.

Die Websites der TOWERVIEW Gruppe sind <https://www.towerviewcare.com> (Pflegeheime) und <https://www.grosvenorhsc.co.uk> (Pflegedienstleistungen).<sup>23</sup>

Unternehmensgegenstand der TOWERVIEW liegt im Halten, Entwickeln und Führen von Beteiligungen an operativen Gesellschaften. Der Investitionsfokus liegt auf Plattformen und Betrieben im Healthcare-Services-Sektor, insbesondere in der ambulanten Pflege sowie im Betrieb und Eigentum von Pflegeheimen

#### **2. Gründung und historische Entwicklung**

TOWERVIEW wurde 2018 im Vereinigten Königreich gegründet und ist beim Companies House für England und Wales unter der Registernummer 11630012 eingetragen.

Das Stammkapital der TOWERVIEW beträgt GBP 25.893.322,00 und ist eingeteilt in 25.893.322 Geschäftsanteile im Nennwert von jeweils GBP 1,00. Das Stammkapital ist voll einbezahlt. Im Wege der am 13. August 2025 durch die Hauptversammlung der Emittentin unter Tagesordnungspunkt 21

---

<sup>23</sup> Die Angaben auf den Websites der TOWERVIEW sind nicht Teil dieses Prospekts, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

beschlossene Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen, hat die Emittentin 91,01 der Geschäftsanteile an der TOWERVIEW erworben. Weitere Minderheitsgesellschafterin der TOWERVIEW ist die WPC 5 Limited, Queen Street Place, London, Vereinigtes Königreich, eingetragen im Companies House von England und Wales mit der Nr. 10768455.

### **3. Geschäftstätigkeit, Mitarbeiter, Risiken, Investitionen, Rechtsstreitigkeiten, wesentliche Verträge und Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Die TOWERVIEW ist eine Investmentgesellschaft. Ihr Ziel ist es, durch Investitionen in ein Portfolio von Vermögenswerten im Gesundheitswesen eine langfristige Rendite auf das Eigenkapital zu erzielen.

TOWERVIEW arbeitet eng mit den Geschäftsleitungen der Beteiligungen zusammen, stellt Kapital bereit und verbessert Steuerung und Abläufe. Auf Ebene der Holding erzielt TOWERVIEW Einnahmen vor allem aus Managementgebühren und aus Wertsteigerungen der Beteiligungen. Das Geschäft der TOWERVIEW unterliegt keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen, vielmehr verteilt sich das Geschäftsvolumen über den Verlauf eines Geschäftsjahres grob gleichmäßig.

Das Unternehmen konzentriert sich auf den Erwerb von Unternehmen, die sich im Wandel befinden oder von einem Wandel profitieren würden. Dabei handelt es sich um Unternehmen, die in eine schwierige Lage geraten sind oder keinen Zugang zu den Ressourcen haben, die sie benötigen, um ihr Potenzial voll auszuschöpfen, sowie um Unternehmen, die schnell wachsen. Der Schwerpunkt von TOWERVIEW liegt auf Unternehmen mit Hauptsitz im Vereinigten Königreich, die im Bereich Gesundheitsdienstleistungen tätig sind.

Die TOWERVIEW hat ihre Geschäftstätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2018 aufgenommen. Einzelheiten dazu einschließlich etwaiger bedeutender Änderungen, die sich seit dem Ende des von dem zuletzt veröffentlichten geprüften Abschluss abgedeckten Zeitraums auf den Betrieb und die Haupttätigkeiten der TOWERVIEW ausgewirkt haben, sowie auch die aktuelle Mitarbeiterzahl sind im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 1. Hauptgeschäftstätigkeit“ beschrieben.

Eine Beschreibung der wesentlichen Risiken, die der TOWERVIEW eigen sind, ist im Abschnitt „II. RISIKOFAKTOREN“ enthalten. Aufgrund der engen finanziellen, personellen und operativen Verbindung zwischen den Gesellschaften der TOWERVIEW Gruppe sind die im Abschnitt II. enthaltenen Risikofaktoren stets Risiken, die sich auf alle Gesellschaften beziehen, sofern in den jeweiligen Risikofaktoren nicht ausdrücklich etwas anderes steht. Die im Abschnitt II.5. enthaltenen Wertpapierrisiken beziehen sich hingegen nur auf die Wertpapiere der Emittentin und nicht auf die TOWERVIEW.

Die Darstellung der wesentlichen seit dem Datum des zuletzt veröffentlichten Abschlusses laufenden und/oder bereits fest beschlossenen Investitionen der TOWERVIEW und der voraussichtlichen Quelle für Finanzierungsmittel ist im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 4. Investitionen“ enthalten.

Etwaige die TOWERVIEW betreffende staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der TOWERVIEW ausgewirkt haben oder sich in Zukunft

auswirken könnten, sind im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 5. Gerichts- und Schiedsverfahren“ beschrieben.

Wesentliche Verträge der TOWERVIEW sind im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 6. Wesentliche Verträge) beschrieben.

Geschäfte mit verbundenen Parteien sind im Abschnitt „XII. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN“ beschrieben.

Relevante, die Geschäftstätigkeit der TOWERVIEW betreffende Trendinformationen sind im Abschnitt „VII. TRENDINFORMATIONEN“ enthalten.

Zum Datum dieses Prospekts hat die TOWERVIEW Gruppe insgesamt 3.785 Mitarbeiter.

#### **4. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane**

Gemäß der Satzung der TOWERVIEW hat diese mindestens einen Geschäftsführer, der von der Gesellschafterversammlung bestellt wird und abberufen werden können. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die TOWERVIEW allein. Sofern mehrere Geschäftsführer bestellt sind, wird die TOWERVIEW durch mindestens zwei Geschäftsführer gemeinsam vertreten.

Derzeit sind drei Geschäftsführer der TOWERVIEW unbefristet bestellt:

- **Herr Benjamin David Barnett**  
wohnhaft in Oxshott, Leatherhead, England, geboren am 5. Mai 1977, britischer und US-amerikanischer Staatsangehöriger;
- **Herr Rolf Elgeti**  
wohnhaft in Potsdam, geboren am 4. November 1976, deutscher Staatsangehöriger;
- **Herr James Dominic Weight**  
wohnhaft in West Sussex (Vereinigtes Königreich), geboren am 9. April 1965, britischer Staatsangehöriger.

Herr Elgeti ist gleichzeitig Vorstand der Emittentin. Nähere Informationen zu seiner Person und potentiellen Interessenkonflikten sind dem Abschnitt „X. ORGANE DER GESELLSCHAFT, 1. Vorstand“ zu entnehmen und gelten für die TOWERVIEW entsprechend.

#### **XIV. ZUSÄTZLICHE ANGABEN BEZÜGLICH DER RCS**

Wie im Abschnitt „VIII. ANGABEN ZUM KAPITAL“ unter 1. f) dargestellt, hat die Emittentin eine Pflichtwandelanleihe AOC an die Gesellschafter der RCS gegen Sacheinlage in Form der Einbringung sämtlicher Anteile an der RCS ausgegeben. Infolge dieser Kapitalmaßnahme hat die Emittentin 100 % der Geschäftsanteile an der RCS erworben. Die finanziellen Auswirkungen dieser Transaktion ergeben sich aus den im Abschnitt XVIII. dargestellten Pro-forma-Finanzinformationen. Nachfolgend sind die für die RCS als eingebrachte Gesellschaft zusätzlichen Angaben nach Artikel 18 Abs. 2 VO (EU) 2019/980 („komplexe finanztechnische Vorgeschichte“) dargestellt, die nicht bereits an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind. Weitere relevante Informationen ergeben sich aus anderen Abschnitten dieses Prospekts, z.B. aus der Darstellung der Geschäftstätigkeit.

##### **1. Firma, Sitz, Registrierung, Anschrift, Rechtsträgerkennung, Stammkapital**

Die RCS mit Sitz in Leipzig ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der Registernummer HRB 44399 eingetragen ist. Die RCS hat bisher keine eigene Rechtsträgerkennung (LEI).

Die RCS ist auf unbeschränkte Zeit errichtet. Das Geschäftsjahr läuft satzungsgemäß vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Die Geschäftsanschrift der RCS lautet: Barfussgäßchen 11, 04109 Leipzig.

Gegenstand des Unternehmens ist der Ankauf, die Erstellung, Entwicklung, Vermietung, Verwaltung und der Verkauf von Immobilien sowie der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen übernehmen, sich an solchen beteiligen und das auch als persönlich haftende Gesellschafterin.

##### **2. Gründung und historische Entwicklung**

Die RCS wurde mit Gründungsurkunde vom 8. Januar 2025 in Deutschland zunächst unter der Firmierung „Brillant 4271 GmbH“ gegründet und am 31. Januar 2025 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrags, die am 16. Juli 2025 notariell beurkundet wurde und am 30. Juli 2025 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen wurde, wurde die Gesellschaft als „RC Stadtentwicklung GmbH“ firmiert und der Sitz von Berlin nach Leipzig verlegt.

Gründer waren Midgard und CFS. Midgard ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter HRB 10567. Unternehmensgegenstand der Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH ist der Kauf, die Verwaltung und die Vermietung sowie der Verkauf von Grundstücken, sowie der Kauf, die Verwaltung und der Verkauf von Unternehmensbeteiligungen, ausgeschlossen davon sind Grundstücks-Maklertätigkeiten.

CFS ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRB 35913. Unternehmensgegenstand der CFS ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen. Die CFS Beteiligungsgesellschaft mbH ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu treffen, die diesem Zweck dienlich

und förderlich sind. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder sich daran zu beteiligen. Sie kann Zweigniederlassungen errichten. Die Gesellschaft ist berechtigt zur Verwirklichung des Unternehmensgegenstands Grundstücke zu erwerben, zu belasten und zu veräußern.

Das Stammkapital der RCS beträgt EUR 25.000,00 und ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile im Nennwert von jeweils EUR 1,00 mit den laufenden Nummern 1 bis 25.000. Das Stammkapital ist voll einbezahlt. Im Wege der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe AOC gegen Sacheinlage hat die Emittentin 100 % der Geschäftsanteile an der RCS erworben und ist zum Datum dieses Prospekts alleinige Gesellschafterin der RCS.

### **3. Geschäftstätigkeit, Mitarbeiter, Risiken, Investitionen, Rechtsstreitigkeiten, wesentliche Verträge und Geschäfte mit nahestehenden Personen**

RCS ist ein Immobilienentwickler mit Schwerpunkt auf innerstädtischen Quartiers und Mischnutzungsprojekten. Die RCS hat ihre Geschäftstätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2025 aufgenommen. Einzelheiten dazu einschließlich etwaiger bedeutender Änderungen, die sich seit dem Ende des von dem zuletzt veröffentlichten geprüften Abschluss abgedeckten Zeitraums auf den Betrieb und die Haupttätigkeiten der RCS ausgewirkt haben, sowie auch die aktuelle Mitarbeiterzahl sind im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 1. Hauptgeschäftstätigkeit“ beschrieben.

Eine Beschreibung der wesentlichen Risiken, die der RCS eigen sind, ist im Abschnitt „II. RISIKOFAKTOREN“ enthalten. Im Abschnitt II.5 enthaltenen Wertpapierrisiken beziehen sich nur auf die Wertpapiere der Emittentin und nicht auf die RCS.

Die Darstellung der wesentlichen seit Gründung im Januar 2025 bis zum Datum dieses Prospekts laufenden und/oder bereits fest beschlossenen Investitionen der RCS und der voraussichtlichen Quelle für Finanzierungsmittel ist im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 4. Investitionen“ enthalten.

Etwaige die RCS betreffende staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der RCS ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten, sind im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 5. Gerichts- und Schiedsverfahren“ beschrieben.

Wesentliche Verträge der RCS sind im Abschnitt „VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, 6. Wesentliche Verträge“ beschrieben.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind im Abschnitt XII. „GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PERSONEN“ beschrieben.

Relevante, die Geschäftstätigkeit der RCS betreffende Trendinformationen sind im Abschnitt „VII. TRENDINFORMATIONEN“ enthalten.

Zum Datum dieses Prospekts hat die RCS insgesamt einen Mitarbeiter.

#### **4. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane**

Gemäß der Satzung der RCS hat diese einen oder mehrere Geschäftsführer, die von der Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen werden können. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die RCS allein. Sofern mehrere Geschäftsführer bestellt sind, wird die RCS durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilen und ihnen Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen.

Derzeit sind zwei Geschäftsführer der RCS jeweils unbefristet bestellt:

- **Herr Rolf Elgeti**  
wohnhaft in Potsdam, geboren am 4. November 1976, deutscher Staatsangehöriger, und
- **Herr Till Schwerdtfeger**  
wohnhaft in Großkühnau, geboren am 27. September 1974, deutscher Staatsangehöriger.

Beide Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt und haben jeweils die Befugnis, im Namen der RCS Rechtsgeschäfte mit sich selbst oder als Vertreter Dritter abzuschließen.

Herr Elgeti ist gleichzeitig Vorstand der Emittentin. Nähere Informationen zu seiner Person und potentiellen Interessenkonflikten sind dem Abschnitt „X. ORGANE DER GESELLSCHAFT, 1. Vorstand“ zu entnehmen und gelten für die RCS entsprechend.

## XV. FINANZINFORMATIONEN UND FINANZLAGE DER EMITTENTIN

### 1. Finanzinformationen der Emittentin in diesem Prospekt

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der Emittentin sind dem nach HGB aufgestellten geprüften Jahresabschluss der Readcrest Capital AG zum 31. Dezember 2024 sowie dem ungeprüften Halbjahresfinanzbericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 entnommen, die im Abschnitt „XXII. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 11 des Anhangs 3 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurden und Teil davon sind.

Sofern Finanzdaten in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie dem oben angeführten geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

#### a) Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR), HGB	1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024 (geprüft)	1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023 (geprüft)
Sonstige betriebliche Erträge	25,4	35,0
Personalaufwand	24,0	24,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	175,0	191,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2,4	2,7
Jahresfehlbetrag	175,9	182,6
Bilanzverlust	7.673,0	7.497,0

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR), HGB	1. Januar 2025 - 30. Juni 2025 (ungeprüft)	1. Januar 2024 - 30. Juni 2024 (ungeprüft)
Sonstige betriebliche Erträge	1,00	0,00
Personalaufwand	12,0	12,1
Betriebsaufwand	197,9	80,7
Periodenergebnis	-218,3	-92,7

**b) Ausgewählte Posten der Bilanz**

Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR), HGB	31. Dezember 2024 (geprüft)	31. Dezember 2023 (geprüft)	30. Juni 2025 (ungeprüft)	30. Juni 2024 (ungeprüft)
<b><u>Aktiva</u></b>				
Umlaufvermögen	77,7	239,3	122,9	80,6
Rechnungsabgren- zungsposten	1,5	1,5	2,8	1,5
Nicht durch Eigenka- pital gedeckter Fehl- betrag	373,0	197,0	591,3	289,8
<b><u>Passiva</u></b>				
Eigenkapital	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen	137,3	190,4	98,3	124,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	0,00	0,00	75,9	0,00
Verbindlichkeiten ge- genüber Unterneh- men, mit denen ein Beteiligungsverhält- nis besteht	274,3	207,1	449,2	207,2
Sonstige Verbindlich- keiten	40,4	40,2	93,6	40,2

c) Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB	1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024 (geprüft)	1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023 (geprüft)	1. Januar 2025 - 30. Juni 2025 (ungeprüft)	1. Januar 2024 - 30. Juni 2024 (ungeprüft)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-260,0	-111,0	-218,2	-158,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	65,0	307,0	221,0	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2,0	197,0	4,7	37,6

2. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten Halbjahresabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025 sind folgende wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin eingetreten:

Die Emittentin hat in der Hauptversammlung vom 13. August 2025 verschiedene Kapitalmaßnahmen beschlossen:

- a) Unter Tagesordnungspunkt 20 wurde eine ordentliche Kapitalherabsetzung nach §§ 222 ff. AktG von EUR 3.300.000,00 um EUR 550.000,00 auf EUR 2.750.000,00 beschlossen. Die Kapitalherabsetzung wurde am 28. Oktober 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.
- b) Unter Tagesordnungspunkt 21 wurde eine Kapitalerhöhung um EUR 28.468.333,00 durch Ausgabe von 28.468.333 neuen Aktien gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts beschlossen. Zur Zeichnung und Übernahme der neuen Aktien wurde die Obotritia mit der Maßgabe zugelassen, ihre Einlage als Sacheinlage im Wege der Einbringung von 25.938.322 Anteilen (91,09 % des statutarischen Kapitals) an der TOWERVIEW. Für Zwecke der Beurteilung der Angemessenheit der Sacheinlage wurde die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München („Rödl“) im Auftrag der Emittentin eine gutachterliche Stellungnahme (indikative Wertabschätzung i.S.v. technischer Wertuntergrenze) zum Wert der Aktien an der Gesellschaft einerseits und der Einbringungsanteile an der TOWERVIEW andererseits („Bewertungsgutachten“) am 20. Juni 2025 erstellt. Gemäß dem Bewertungsgutachten wurde für die Einbringungsanteile mittels des Ertragswertverfahrens eine technische Wertuntergrenze in Höhe von EUR 34,162 Mio. ermittelt. Als Bewertungsstichtag wurde der 1. Juni 2025 festgelegt. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 5. November 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Die 28.468.333 Neuen SachKE-Aktien sind als die Zuzulassenden Aktien Gegenstand dieses Prospekts. Im Wege dieser Sachkapitalerhöhung hat die Emittentin eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 91,09 % an der TOWERVIEW erworben.

- c) Unter Tagesordnungspunkt 23 wurde eine Kapitalerhöhung um bis zu EUR 27.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 27.500.000 neuen Aktien gegen Bareinlagen unter Gewährung eines mittelbaren Bezugsrechts beschlossen. Der Bezugspreis betrug EUR 1,20. Die Kapitalerhöhung wurde mit einem Volumen EUR 2.017.380,00 durchgeführt und am 9. Dezember 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Die 2.017.380 Neuen BarKE-Aktien sind als die Zuzulassenden Aktien Gegenstand dieses Prospekts.
- d) Unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 unter Tagesordnungspunkt 17 beschlossenen Ermächtigung hat der Vorstand der Emittentin am 6. Oktober 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tage beschlossen, eine unverzinsliche Pflichtwandelanleihe AOC Pflichtwandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00, eingeteilt in 29.000 Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00, mit einer Laufzeit von 5 Jahren gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu begeben. Die Teilschuldverschreibungen werden zum Zeitpunkt des Eintritts der in den Anleihebedingungen festgelegten aufschiebenden Bedingungen in bis zu 24.166.668 Aktien der Emittentin gewandelt (Pflichtwandlung). Der Wandlungspreis beträgt anfänglich EUR 1,20 und kann unter bestimmten Umständen angepasst werden. Zur Zeichnung und Übernahme wurden ausschließlich die Midgard und die CFS gegen Sacheinlage sämtlicher Geschäftsanteile an der RCS zugelassen. Im Wege der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe AOC hat die Emittentin 100 % der Anteile an der RCS erworben.
- e) Unter weiterer Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 unter Tagesordnungspunkt 17 beschlossenen Ermächtigung hat der Vorstand der Emittentin am 6. Oktober 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tage beschlossen, eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5.000.000,00 (WSV 2025/2030), eingeteilt in 50 Teilschuldverschreibungen zu je EUR 100.000,00, unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bareinlagen zu begeben. Die WSV 2025/2030 hat eine fünfjährige Laufzeit und sieht eine jährliche Festverzinsung in Höhe von 5,00 % sowie das Recht der Wandelanleihegläubiger vor, die Wandelanleihe ab dem zweiten Jahr der Laufzeit zu einem anfänglichen Wandlungspreis in Höhe von EUR 1,80 nach Maßgabe der Anleihebedingungen in insgesamt bis zu 2.777.778 Aktien der Gesellschaft zu wandeln.

Darüber hinaus hat es seit dem 30. Juni 2025 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

### **3. Kapitalausstattung und Verschuldung**

#### **a) Kapitalisierung und Verschuldung**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der Emittentin zum 30. September 2025 wieder. Die Angaben wurden nach HGB ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft:

30. September 2025  
 HGB (ungeprüft)  
 EUR

<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b> (einschließlich des kurzfristigen Teils der langfristigen Verbindlichkeiten)	<b>229,2</b>
- Garantiert	0
- Gesichert	0
- Nicht garantiert / unbesichert	229,2
<b>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</b> (ohne den kurzfristigen Teil der langfristigen Verbindlichkeiten)	<b>476,9</b>
- Garantiert	0
- Gesichert	0
- Nicht garantiert / unbesichert	476,9
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.082,2</b>
- Aktienkapital	3.300,0
- Gesetzliche Rücklage(n)	4.000,0
- Sonstige Rücklagen	1.929,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.788,3</b>

#### b) Liquidität und Nettofinanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Liquidität und die Nettofinanzverbindlichkeiten der Emittentin zum 30. September 2025. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften der HGB ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft:

30. September 2025  
 HGB (ungeprüft)  
 EUR

A	Zahlungsmittel	17,6
B	Zahlungsmitteläquivalente	0
C	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0
<b>D</b>	<b>Liquidität (A + B + C)</b>	<b>17,6</b>
E	Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (einschließlich Schuldtiteln, jedoch ohne den kurzfristigen Anteil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten)	229,2
F	Kurzfristiger Teil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten	0
<b>G</b>	<b>Kurzfristige finanzielle Verschuldung (E + F)</b>	<b>229,2</b>
<b>H</b>	<b>Kurzfristige finanzielle Nettoverschuldung (G - D)</b>	<b>211,6</b>
I	Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne kurzfristigen Teil und ohne Schuldtitel)	19,6
J	Schuldtitel	457,3
K	Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0
<b>L</b>	<b>Langfristige finanzielle Verschuldung (I + J + K)</b>	<b>476,9</b>
<b>M</b>	<b>Finanzielle Verschuldung gesamt (H + L)</b>	<b>706,1</b>

c) **Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten**

Die Emittentin hatte zum 30. September 2025 weder indirekte Verbindlichkeiten noch Eventualverbindlichkeiten.

**4. Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt**

Der Abschlussprüfer stellte einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt in der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 fest. Dieser lag in einer wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Diese Feststellung des Abschlussprüfers erfolgte vor dem Hintergrund, dass in den Abschnitten „Umsatz- und Ergebnisentwicklung“ und „Liquiditätsrisiken und Insolvenzrisiko“ des Lageberichts der Emittentin für das Geschäftsjahr 2024 und in dem Abschnitt „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs zum Jahresabschluss 2024 seitens der gesetzlichen Vertreter der Emittentin dargelegt worden sei, dass zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und zur Umsetzung des auf Investitionen ausgerichteten Geschäftsmodells der Gesellschaft es der nachhaltigen Zuführung von Kapital und Liquidität bedürfe. Im Falle eines Verfehlens der Finanz- und Ertragsplanung sei der Bestand der Gesellschaft gefährdet. Diese Risiken wiesen auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könne und ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstelle.

Gründe für die Bestimmung der wesentlichen Unsicherheit als bedeutsamstes beurteiltes Risiko wesentlicher falscher Darstellungen bestanden nach der Beurteilung des Abschlussprüfers darin, dass die Gesellschaft nach wie vor kein eigenes operatives Geschäft entwickelt habe, aus dem sie Erträge und Liquidität generieren könnte. Vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Unsicherheit, wie und wie lange die laufenden Kosten finanziert werden können, erachtete der Abschlussprüfer dies als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Das Risiko für den Abschluss habe darin bestanden, dass die Gesellschaft die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit unzureichend darstelle. Das Risiko für den Abschluss bestehe ferner darin, dass der Vorstand zu Unrecht von einer positiven Fortführungsprognose ausgehe und insofern die Bilanzierung der Vermögensgegenstände und Schulden nichtzutreffend erfolge.

Im Rahmen der Prüfung habe der Abschlussprüfer sich damit auseinandergesetzt, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die Darstellung der dazugehörigen Angaben im Anhang und Lagebericht angemessen seien. Dabei habe der Abschlussprüfer neben der Befragung der gesetzlichen Vertreter insbesondere die Liquiditätsprognosen und Pläne der gesetzlichen Vertreter für künftige Maßnahmen dahingehend geprüft, ob die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen plausibel und unter den gegebenen Umständen realisierbar seien. Die Erfolgsaussichten der Umsetzung der geplanten Maßnahmen habe der Abschlussprüfer kritisch auf ihre Plausibilität hin gewürdigt und Prüfungsnotizen eingesehen. Des Weiteren habe der Abschlussprüfer die Angemessenheit der Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht geprüft. Auf Grundlage der durchgeföhrten Prüfungshandlungen hielt der Abschlussprüfer die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und die dieser Annahme zugrundeliegenden Prämissen für angemessen.

## **XVI. FINANZINFORMATIONEN UND FINANZLAGE DER TOWERVIEW**

### **1. Finanzinformationen der TOWERVIEW in diesem Prospekt**

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der TOWERVIEW sind den nach IFRS aufgestellten und geprüften Jahresabschlüssen der TOWERVIEW zum 31. Dezember 2024, zum 31. Dezember 2023, zum 31. Dezember 2022 entnommen, die im Abschnitt „XXII. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 18 des Anhangs 1 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurden und Teil davon ist.

Sofern Finanzdaten in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie dem oben angeführten geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

#### **a) Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR), IFRS</b>	<b>1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024 (geprüft)</b>	<b>1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023 (geprüft)</b>	<b>1. Januar 2022- 31. Dezember 2022 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse	779.570,53	665.599,19	835.450,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-764.197,12	-974.745,31	-1.105.133,08
Ergebnis aus der operativen Tätigkeit	35.876,74	-309.146,12	-269.683,06
Finanzergebnis	-127.531,82	-2.527,89	0,00
Periodenergebnis	-91.655,08	-311.674,01	-331.611,39
Gesamtergebnis	1.572.275,32	392.772,48	-2.220.569,79

**b) Ausgewählte Posten der Bilanz**

Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR), IFRS	31. Dezember 2024 (geprüft)	31. Dezember 2023 (geprüft)	31. Dezember 2022 (geprüft)
<b>Langfristige Aktiva gesamt</b>	36.544.074,87	34.867.517,40	34.164.608,26
<b>Kurzfristige Aktiva gesamt</b>	8.566.607,50	6.994.108,75	2.946.322,61
<b>Eigenkapital gesamt</b>	36.217.278,24	34.645.002,92	34.252.230,44
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	4.346.880,49	3.729.083,86	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.540.674,18	2.424.113,93	2.333.423,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.972.894,62	999.814,08	297.697,09
<b>Bilanzsumme</b>	45.110.682,38	41.861.626,15	37.110.930,87

**c) Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung**

Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in EUR), IFRS	1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024 (geprüft)	1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023 (geprüft)	1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022 (geprüft)
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	126.469,34	94.165,09	-1.561.477,03
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,00	8,28	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	1.411.587,70

**2. Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung der TOWERVIEW**

Die nachfolgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage basiert auf den jeweils nach IFRS erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der TOWERVIEW zum 31. Dezember 2024, zum 31. Dezember 2023, zum 31. Dezember 2022, die im Abschnitt „XXII. Aufnahme mittels Verweis gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 18 des Anhangs 1 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurden und Teil davon sind.

Soweit nicht anders angegeben, erfolgt die Angabe in Tausend Euro (TEUR). Die Angabe in TEUR kann Rundungsabweichungen enthalten.

### **a) Die Geschäftsjahre 2024, 2023 und 2022 der TOWERVIEW im Überblick**

Das Geschäftsjahr der TOWERVIEW entspricht dem Kalenderjahr.

Die TOWERVIEW war in den Geschäftsjahren 2022, 2023 und 2024 als Investmentgesellschaft tätig. Ihr Ziel ist es, langfristige Eigenkapitalrendite durch Investitionen in ein Portfolio von Vermögenswerten im Gesundheitswesen zu erzielen. Das Unternehmen konzentriert sich auf den Erwerb von Unternehmen, die sich im Wandel befinden oder von einem Wandel profitieren würden. Dies umfasst Unternehmen, die in eine schwierige Lage geraten sind oder die nicht über die erforderlichen Ressourcen verfügen, um ihr Potenzial voll auszuschöpfen, sowie auf Unternehmen, die sich in einer Phase schnellen Wachstums befinden.

Der Schwerpunkt der TOWERVIEW liegt auf Unternehmen mit Hauptsitz im Vereinigten Königreich, die im Gesundheitswesen tätig sind und bei denen wir auf die Erfahrung des TOWERVIEW-Teams zurückgreifen können, um das Management zu unterstützen.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der TOWERVIEW hängt maßgeblich von der Geschäftsentwicklung ihrer operativen Tochtergesellschaften ab. Diese wird durch das allgemeine Wirtschaftsumfeld des Vereinigten Königreichs sowie von operativen Managemententscheidungen innerhalb der operativen Gesellschaften beeinflusst.

### **b) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

#### **Grundlage für die Erstellung der Jahresabschlüsse 2024, 2023 und 2022**

Die Jahresabschlüsse 2024, 2023 und 2022 der TOWERVIEW wurden nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU angewendet werden (IFRS), aufgestellt. Dabei erfolgte die Erstellung der Jahresabschlüsse unter Beachtung der Prämisse der Unternehmensfortführung und grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips.

#### **Umsatzrealisierung und Umsatzausweis**

Die Kundenverträge der TOWERVIEW erfüllen die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrages nach IFRS 15. Im Fokus des IFRS 15 steht, dass Umsatzerlöse dann zu realisieren sind, sobald die Kontrolle und Verfügungsmacht über Waren bzw. Leistungen an Kunden übertragen wurden.

Umsatzerlöse werden mit dem Betrag der Gegenleistung bewertet, die das Unternehmen zu realisieren erwartet, wenn Kunden die Verfügungsmacht über die vereinbarten Güter bzw. Produkte und Dienstleistungen erlangen und Nutzen aus diesen ziehen können. Die Umsatzerlöse der TOWERVIEW stammen grundsätzlich aus Managementdienstleistungen. Sie werden gemäß IFRS 15.35 über einen bestimmten Zeitraum erfasst, da davon ausgegangen wird, dass der Kunde die Vorteile der Leistung des Unternehmens fortlaufend erhält und die Vorteile gleichzeitig mit der Erbringung der Dienstleistung erhält und nutzt. Die Leistungsverpflichtung wird damit erfüllt, während TOWERVIEW die Managementdienstleistung erbringt.

## **Kosten der Auftragserlangung und Vertragserfüllungskosten**

Vertragserfüllungskosten sind nur von untergeordneter Bedeutung. Entsprechend findet keine Aktivierung und Abschreibung über die Vertragslaufzeit statt.

## **Finanzanlagen**

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um Wertminderungen, bewertet. Abgänge werden sowohl bei den historischen Anschaffungskosten als auch bei den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Ein Werthaltigkeitstest wird bei Finanzanlagen bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Eine Wertminderung wird dann ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Wegfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

## **Erfolgsunsicherheiten (Eventualschulden und -forderungen)**

Erfolgsunsicherheiten sind mögliche Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle der TOWERVIEW stehen. Eventualschulden sind zudem gegenwärtige Verpflichtungen, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, bei denen der Abfluss von Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, unwahrscheinlich ist oder bei denen der Umfang der Verpflichtung nicht verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden. Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Anhang des jeweiligen Abschlusses Angaben zu Eventualschulden gemacht. Gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

## **Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d.h. zu dem Tag, an dem sich TOWERVIEW verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum jeweiligen beizulegenden Zeitwert. Soweit das Finanzinstrument in der Folgebewertung nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, sind die Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der beizulegende Zeitwert wird dabei nachfolgenden Bewertungsstufen ermittelt:

Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten, notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Gegenwärtig beruhen alle ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

In Abhängigkeit des vom Unternehmen gewählten Geschäftsmodells und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme werden finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme zu halten und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Liegt die Zielsetzung des Geschäftsmodells in der Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme und im Verkauf des Vermögenswerts und führen die Zahlungsströme finanzieller Vermögenswerte zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen, werden diese erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im Sonstigen Ergebnis bewertet. Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn sie weder zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen noch zur Vereinnahmung von Zahlungsströmen und zum Verkauf gehalten werden.

Die finanziellen Vermögenswerte der TOWERVIEW umfassen Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. TOWERVIEW legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und TOWERVIEW im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. TOWERVIEW legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten der TOWERVIEW umfassen Finanzschulden gegenüber Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Die Differenz zwischen dem Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit, die ausgebucht oder auf eine andere Partei übertragen wurde, und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener nicht zahlungswirksamer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als Sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wertminderungen werden nach dem Modell des erwarteten Verlusts (Expected Loss Model) bewertet. Das Modell sieht grundsätzlich drei Stufen vor, für TOWERVIEW sind lediglich Stufe 1 und Stufe 2 von Relevanz. Stufe 1 subsummiert alle finanziellen Vermögenswerte und bemisst den erwarteten Verlust innerhalb der nächsten 12 Monate. Stellt sich für einen finanziellen Vermögenswert eine signifikante

Bonitätsverschlechterung ein, ist der finanzielle Vermögenswert in Stufe 2 umzugliedern. In Stufe 2 wird der erwartete Verlust für die gesamte Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts ermittelt. Das Unternehmen berücksichtigt die Ausfallwahrscheinlichkeit zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten und das Vorliegen einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos während aller Berichtsperioden. Um zu beurteilen, ob sich das Ausfallrisiko signifikant erhöht hat, vergleicht das Unternehmen das Ausfallrisiko im Hinblick auf den Vermögenswert am Abschlussstichtag mit dem Ausfallrisiko im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes. Dabei werden verfügbare angemessene und belastbare zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

## **Währungsumrechnung**

Die Posten im lokalen Einzelabschluss der TOWERVIEW nach UK-GAAP werden in GBP bewertet. Die Umrechnung der Vermögenswerte und Schulden von GBP in die Darstellungswährung des IFRS-Abschlusses EUR erfolgte mit dem Kurs am Abschlussstichtag. Aufwendungen und Erträge werden mit dem Kurs am Tag der Transaktion bzw. vereinfachend mit dem Durchschnittskurs umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

## **Schätzungen und Annahmen**

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses müssen von der Geschäftsführung Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die die Abschlussposten und die Erläuterungen zum Jahresabschluss beeinflussen. Die tatsächlichen Entwicklungen können von den vorgenommenen Schätzungen und Annahmen abweichen. Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen erläutert.

Für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wurden Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Ertragskraft und der zugrunde liegenden Cashflows dieser Unternehmen getroffen. Diese beruhen auf den zum Zeitpunkt der Bewertung verfügbaren Informationen, und beinhalten unter anderem Prognosen zu Umsatzwachstum, operativen Margen und Investitionen. Hierbei wurden insbesondere marktübliche Multiplikatoren (Multiples) angewandt, um den beizulegenden Zeitwert der Beteiligung zu ermitteln. Dazu wurden Vergleichskennzahlen aus dem Markt herangezogen, die auf den jeweiligen Branchenstandards und den spezifischen Risiken der verbundenen Unternehmen basieren. Sollte sich die tatsächliche Entwicklung der Cashflows oder der Marktbedingungen von den Annahmen in der Schätzung unterscheiden, könnte dies zu einem veränderten Zeitwert der Anteile an verbundenen Unternehmen führen.

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. Sonstige Rückstellungen werden für Einzelrisiken gebildet, deren Zahlungszeitpunkte oder Beträge unsicher sind. Für den Wertansatz für Rückstellungen sind Annahmen über zukünftige Entwicklungen notwendig, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. So ist die Höhe nicht mit Sicherheit zu bewerten und unterliegt Schätzungen, die auf Erfahrungswerten beruhen. Für die Bildung von Steuerrückstellungen müssen Annahmen über die zukünftige Höhe der Steuer und des Steuermessbetrags getroffen werden. Außerdem ist zu bestimmen, ob eine Wertberichtigung oder ein Nicht-Ansatz bei den aktiven

latenten Steuern notwendig ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass aktive latente Steuern, die aus zeitlichen Unterschieden und Verlustvorträgen herrühren, in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet werden können, ist zu beurteilen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes künftiger zu versteuernder Einkommen. Zur Beurteilung der Frage, ob latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen nutzbar, d.h. werthaltig sind, wird auf die steuerliche Ergebnisplanung der TOWERVIEW sowie konkret umsetzbare Steuerstrategien zurückgegriffen. Grundlage hierfür ist eine fünfjährige Mittelfristplanung.

#### **c) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die TOWERVIEW Gruppe operiert in einem stark regulierten Umfeld, in dem die Qualität der erbrachten Dienstleistungen sowie die Einhaltung der Vorschriften von öffentlichen Institutionen regelmäßig überprüft und beurteilt wird. Die Ausgabe einer verbesserungswürdigen Bewertung durch die zuständigen Aufsichtsbehörden schlägt sich direkt in einer sinkenden Nachfrage nach Pflegeleistungen nieder, diese kann jedoch nach Behebung der festgestellten Mängel wiederhergestellt werden. Der britische Markt für Pflegeleistungen zeichnet sich durch eine starke Nachfrage aus. Aufgrund des demographischen Wandels wird erwartet, dass diese in der Zukunft weiter steigen wird. Die Pflege wird zu einem wesentlichen Teil durch öffentliche Institutionen finanziert. In Großbritannien gelten diese jedoch als allgemein unterfinanziert. Als Konsequenz dessen bietet der Markt zwar Wachstumschancen für die TOWERVIEW Gruppe. Diese können jedoch zu Lasten der Profitabilität gehen.

Die Verfügbarkeit von qualifiziertem Personal stellt eine der zentralen Ressource im Pflegemarkt dar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Fachkräften greifen Pflegedienstleister daher regelmäßig auf internationale Mitarbeiter und Agenturen zurück. Die Kosten für Personal werden maßgeblich durch die Entwicklung des Mindestlohns und der Sozialabgabenquote getrieben. In der jüngeren Vergangenheit konnte die TOWERVIEW Gruppe regelmäßig fast alle Kostensteigerungen durch höhere Gebühren kompensieren. Es ist freilich nicht sichergestellt, ob dies auch in Zukunft der Fall sein wird.

Diese genannten Faktoren wirken sich unmittelbar auf die Geschäftsentwicklung der operativen Tochtergesellschaften der TOWERVIEW aus. Diese schlagen sich mittelbar auch in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TOWERVIEW nieder, insbesondere in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen der TOWERVIEW an den operativen Tochtergesellschaften und deren Finanzierungsbedarf.

#### **d) Analyse der Finanz- und Vermögenslage**

Die TOWERVIEW hält unmittelbar 100 % der Anteile an der TV Topco Limited, Wolverhampton, England. Aufgrund einer im Zusammenhang mit den im Jahr 2021 getätigten Akquisitionen erfolgte in jenem Jahr eine gesellschaftsrechtliche Reorganisation der Beteiligungsstruktur der TOWERVIEW vorgenommen. Danach hielt TOWERVIEW zum 31. Dezember 2021 nur noch unmittelbar 100% der Anteile an der TV Topco Limited und nur mittelbar die Anteile an den übrigen Tochtergesellschaften, insbesondere den operativen Gesellschaften. Diese Struktur wurde über die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 hinweg beibehalten. Der Beteiligungsbuchwert dieser Beteiligung von EUR 34.164.608,26 zum Ende des Geschäftsjahres 2022 stieg zum 31. Dezember 2023 leicht auf EUR 34.867.517,40 und betrug am 31. Dezember 2024 EUR 36.544.074,87. Diese Veränderungen des Beteiligungsbuchwerts sind ausschließlich auf die Währungsumrechnung zum jeweiligen Stichtag zurückzuführen.

Eine Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen nach dem beizulegenden Zeitwert (fair value) ergibt die folgende Wertentwicklung

Bilanzstichtag	Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen (in EUR)	Fair Value der Anteile an verbundenen Unternehmen (in EUR)
31. Dezember 2022	34.164.608,26	44.986.465,67
31. Dezember 2023	34.867.517,40	71.457.338,47
31. Dezember 2024	36.544.074,87	121.807.086,52

Der Wertanstieg bei Anwendung einer – bei Tochtergesellschaften nicht anzuwendenden – Fair Value-Bewertung ist darauf zurückzuführen, dass der Fair Value des operativen Geschäfts in den vergangenen drei Jahren signifikant gestiegen ist. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sich das EBITDA der operativen Einheiten über den Betrachtungszeitraum deutlich erhöht hat. So haben sich die getätigten Akquisitionen positiv niedergeschlagen; im Bereich der GHSC wurden unprofitable Engagements beendet. Insgesamt stiegen die vereinnahmten Gebühren; die Auslastung war höher. Zudem liegt der Fair Value Bewertung ein höherer EBITDA-Multiplikator (EBITDA Multiple) zugrunde.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 2.805.369,16, zum Ende 2023 auf EUR 6.892.267,78 und zum 31. Dezember 2024 auf EUR 8.487.108,20 EUR. Sie bestanden gegenüber unmittelbaren sowie mittelbaren Tochtergesellschaften der TOWERVIEW und waren über alle genannten Geschäftsjahre hinweg innerhalb von einem Jahr fällig. Sie beruhen zum einen auf weiterbelasteten Managementgebühren, zum anderen aus der Vergabe von Darlehen. Grund für den höheren kurzfristigen Finanzbedarf der Tochtergesellschaften der TOWERVIEW war der Kauf von Pflegeheimen und Unternehmen für Pflegedienstleistungen. Des Weiteren wurde mit den Mitteln der Darlehen der laufende Geschäftsbetrieb von Tochtergesellschaften finanziert.

Die liquiden Mittel von EUR 14,30 am 31. Dezember 2022 stiegen im Folgejahr auf EUR 93.188,85 am 31. Dezember 2023. Am 31. Dezember 2024 beliefen sie sich auf EUR 79.499,30. Sie setzten sich aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten zusammen und unterlagen keinen Verfügungsbeschränkungen.

Das gezeichnete Kapital der TOWERVIEW betrug an den Bilanzstichtagen am Ende der Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 jeweils EUR 33.287.443,01, ist den Gesellschaftern der TOWERVIEW zuzurechnen und vollständig eingezahlt. Der Nominalwert einer Stammaktie beträgt 1 GBP.

Rückstellungen beinhalteten zum Ende der drei Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 die ausstehenden Abschluss- und Prüfungskosten und haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>Buchwert der Rückstellungen (in EUR)</b>
31. Dezember 2022	30.135,41
31. Dezember 2023	24.987,05
31. Dezember 2024	30.601,27

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ergeben sich aus zwei 2023 geschlossenen Darlehensverträgen. Sie waren jeweils sämtlich binnen eines Jahres fällig. Sie teilten sich auf Darlehensvaluta und Zinsen wie folgt auf

	<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (in EUR)</b>	<b>Darlehensvaluta (in EUR)</b>	<b>Zinsverbindlichkeiten (in EUR)</b>
31. Dezember 2022	0,00	0,00	0,00
31. Dezember 2023	3.729.083,86	3.496.810,73	232.273,13
31. Dezember 2024	4.346.880,49	3.496.810,73	681.930,35

Die Veränderungen der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 ergaben sich daraus, dass die Zinsen des Vorjahres fortgeschrieben wurden aus der Verzinsung der Darlehen im laufenden Jahr.

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden Verbindlichkeiten gegenüber unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften der TOWERVIEW zum 31. Dezember 2022 von EUR 2.333.423,12, zum 31. Dezember 2023 von EUR 2.424.113,93 und zum 31. Dezember 2024 in Höhe von EUR 2.540.674,18. Diese sind vollständig innerhalb eines Jahres fällig.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen waren durchgängig ebenfalls binnen eines Jahres fällig und beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf EUR 297.697,06, zum 31. Dezember 2023 auf EUR 999.814,08 und betrugen zum 31. Dezember 2024 EUR 1.972.894,62. Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergab sich daraus, dass Managementgebühren in Rechnung gestellt wurden.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Verträgen betreffen Managementvergütungen in Höhe von jeweils GBP 100.000 pro Geschäftsjahr. In EUR beliefen sich diese im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 117.266,29, im Geschäftsjahr 2023 auf EUR 114.970,28 und im Geschäftsjahr 2024 auf EUR 118.116,75.

#### e) Analyse der Ertragslage

Die Umsatzerlöse der TOWERVIEW setzen sich in den Jahren wie folgt zusammen:

	<b>Erträge aus Managementgebühren (in EUR)</b>
2022	835.450,02
2023	665.599,19
2024	779.570,53

Die Umsatzerlöse resultierten aus der Weiterbelastung von Managementgebühren an Tochtergesellschaften in Großbritannien. Die Veränderungen der Beträge von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr ergaben sich aus der Verringerung bzw. Erhöhung des jeweiligen variablen Vergütungsanteil aus der Managementgebühr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich außer dem eigenen Aufwand der TOWERVIEW für Managementgebühren aus Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Versicherungen, Beiträge und Abgaben. Sie beliefen sich in 2022 noch auf EUR 1.105.133,08, sanken in 2023 auf EUR 974.745,31 und weiter in 2024 auf EUR 764.197,12 EUR. Dies war eine Folge der Reorganisation der Beteiligungsstruktur, die in 2022 weitgehend abgeschlossen wurde.

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die TOWERVIEW zudem sonstige betriebliche Erträge von EUR 20.503,33, die im Wesentlichen aus Erstattungen von Versicherungen resultierten.

Das Finanzergebnis setzt sich über die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 wie folgt zusammen:

	<b>Zinserträge von verbundenen Unternehmen (in EUR)</b>	<b>Sonstige Zinsaufwendungen (in EUR)</b>	<b>Sonstige Zinserträge (in EUR)</b>	<b>Gesamt (in EUR)</b>
2022	0,00	0,00	0,00	0,00
2023	229.539,34	-232.075,51	8,28	-2.527,89
2024	301.924,20	-429.456,02	0,00	-127.531,82

Der Anstieg der Zinserträge von verbundenen Unternehmen und der Zinsaufwendungen für Darlehen von anderen Kreditgebern gegenüber dem Vorjahr ist jeweils auf die Nominalbeträge der Darlehen und die sich daraus ergebenden Zinsen (2023) bzw. den Anstieg der Darlehensvaluta (2024) zurückzuführen.

Die TOWERVIEW unterliegt der britischen Körperschaftsteuer (Corporation Tax). Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 25 %; für Gesellschaften mit Gewinnen unter GBP 50.000,00 beträgt er 19 %. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlagen kommt es regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern ergibt sich aus dem Gewinn des jeweiligen Geschäftsjahrs. Der Ertragssteueraufwand ergibt sich ausschließlich aus laufenden Ertragsteuern.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug der Steueraufwand EUR 61.928, für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 ergibt sich aufgrund der Verlustsituation jeweils keine Steuerbelastung und damit auch kein Steueraufwand.

Zum 31. Dezember 2024 bestehen wie im Vorjahr keine steuerlichen Verlustvorträge, da die Verluste der TOWERVIEW im Zuge der in Großbritannien steuerlich zulässigen Verrechnung von Verlusten innerhalb eines Konzerns von einer verbundenen Gesellschaft vollständig genutzt wurden.

#### f) Analyse der Kapitalflüsse

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gesellschaft im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der operativen Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Zahlungsmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst frei verfügbare Zahlungsmittel als integraler Bestandteil der Zahlungsmitteldisposition. Zahlungsmittel umfassen insbesondere Kassenbestände und Sichteinlagen bei Banken mit einer Restlaufzeit zum Anschaffungszeitpunkt von bis zu drei Monaten, die nur unwesentlichen Wertschwankungsrisiken unterliegen.

Sämtliche Zahlungsmittel stehen der Gesellschaft zur freien Verfügung.

Im Rahmen der Kapitalflussrechnung weist TOWERVIEW im Geschäftsjahr 2022 einen negativen Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR -1.561.477,03 aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus den Managementgebühren, die an WPC5 als Dienstleister zu zahlen waren. Dagegen zeigte der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit im Jahr 2023 mit EUR 94.165,09 und im Jahr 2024 mit EUR 126.469 eine normale, wirtschaftlich unbedeutende Fluktuation. Der Unterschied zu 2022 ergibt sich zudem daraus, dass die Management Fees 2023 und 2024 nicht liquiditätswirksam ausgelöst wurden.

2022 war außerdem – anders als in den Jahren 2023 und 2024 – ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von EUR 1.411.587,70 zu verzeichnen. Dieser resultierte aus Einzahlungen auf eine Kapitalerhöhung. In den Jahren 2023 und 2024 war dagegen kein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zu verzeichnen.

### 3. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der TOWERVIEW

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten IFRS-Teilkonzernabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025 hat es keine wesentlichen Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der TOWERVIEW Gruppe gegeben.

## **XVII. FINANZINFORMATIONEN UND FINANZLAGE DER RCS**

### **1. Finanzinformationen der RCS in diesem Prospekt**

Die nachfolgend zusammengefassten Finanzdaten der RCS sind dem nach HGB aufgestellten und geprüften Zwischenabschluss der RCS für den Zeitraum vom 8. Januar 2025 bis 30. September 2025 entnommen, der im Abschnitt „XXI. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄß ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 18 des Anhangs 1 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurde und Teil davon ist.

Sofern Finanzdaten in den nachfolgenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie dem oben angeführten geprüften Jahresabschluss der Emittentin entnommen wurden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und addieren sich daher eventuell nicht zu den angegebenen Summen auf.

#### **a) Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR), HGB	8. Januar 2025 - 30. September 2025 (geprüft)
Gesamtleistung	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 103,6
Ergebnis nach Steuern	- 214,3
Jahresfehlbetrag	- 214,3

**b) Ausgewählte Posten der Bilanz**

<b>Ausgewählte Posten der Bilanz (in TEUR), HGB</b>		<b>30. September 2025 (geprüft)</b>
<b><u>Aktiva</u></b>		
Anlagevermögen		228,4
Umlaufvermögen		111,4
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		- 189,3
<b><u>Passiva</u></b>		
Eigenkapital		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		20,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		152,4
Sonstige Verbindlichkeiten		356,7

**c) Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung**

<b>Ausgewählte Posten der Kapitalflussrechnung (in TEUR), HGB</b>		<b>8. Januar 2025 - 30. September 2025 (geprüft)</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-127,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-234,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		363,4
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1,1

**2. Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung der RCS**

Die nachfolgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage basiert auf dem nach HGB aufgestellten und geprüften Zwischenabschluss der RCS für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. September 2025, der im Abschnitt „XXI. Aufnahme mittels Verweis gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) 2017/1129“ anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische

Finanzinformationen im Sinne von Punkt 18 des Anhangs 1 Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 in diesen Prospekt einbezogen wurde und Teil davon ist.

Soweit nicht anders angegeben, erfolgt die Angabe in Tausend Euro (TEUR). Die Angabe in TEUR kann Rundungsabweichungen enthalten.

**a) Das Geschäftsjahr 2025 der RCS im Überblick**

Das Geschäftsjahr der RCS entspricht dem Kalenderjahr.

Die RCS wurde am 8. Januar 2025 als Immobiliengesellschaft gegründet. Ziel der Gesellschaft ist es, durch Investitionen in ausgewählte Immobilienprojekte eine nachhaltige Eigenkapitalrendite zu erzielen. Im Mittelpunkt steht der Aufbau eines werthaltigen Portfolios durch die Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten in attraktiven urbanen Lagen. Mit diesem strategischen Ansatz will die Gesellschaft flexibel auf Marktchancen reagieren, Immobilienwerte heben und zugleich zur positiven Entwicklung urbaner Räume beitragen.

Der Schwerpunkt der RCS liegt auf der Entwicklung von Immobilienprojekten in Deutschland.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft hängt vor allem von der erfolgreichen Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung der einzelnen Immobilienprojekte ab. Maßgeblich dafür sind insbesondere Planungs- und Realisierungsqualität der Projekte sowie von externen Faktoren wie dem allgemeinen Marktumfeld, den Zins- und Finanzierungskonditionen, der Nachfrage am Immobilienmarkt sowie der Entwicklung der Bau- und Materialkosten.

Zudem bestehen projektspezifische Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit der Erlangung von Baurecht, der Einhaltung von Zeit- und Kostenplänen, der Steuerung externer Dienstleister sowie der rechtzeitigen Vermarktung oder Veräußerung. Strategische und operative Entscheidungen innerhalb der Projektgesellschaften, etwa im Hinblick auf Standortwahl, Nutzungskonzeption oder Finanzierung, haben unmittelbare Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg.

**b) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

**Grundlage für die Erstellung des Zwischenabschlusses**

Der Zwischenabschluss der RCS wird auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in Euro (€) aufgestellt. Die Aufstellung des Zwischenabschlusses nach HGB erfordert an verschiedenen Stellen Schätzungen und Annahmen durch die Geschäftsleitung, insbesondere bei der Festlegung von Nutzungsdauern und der Beurteilung der Werthaltigkeit einzelner Vermögenswerte.

**Kritische Bilanzierungsentscheidungen und Quellen für Schätzungsunsicherheiten**

Schätzungen und Ermessensentscheidungen werden kontinuierlich überprüft und basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen als angemessen erachtet werden. Obwohl diese Schätzungen auf den besten Kenntnissen des Managements über die Höhe, Ereignisse oder Maßnahmen basieren, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Schätzungen abweichen.

Die Geschäftsführer der RCS betrachten die folgenden Punkte als kritische Schätzungen oder Beurteilungen, die für den Zwischenabschluss relevant sind:

### **Anteile an den Projektgesellschaften**

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt. Infolge des Erwerbs von Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften weist das Unternehmen im Wesentlichen die Beteiligungen an diesen Gesellschaften in Höhe von EUR 134.500,00 aus. Eine dauerhafte Wertminderung war zum Bilanzstichtag nicht gegeben.

### **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert in Höhe von EUR 101.100,00 angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag bestanden keine Anhaltspunkte für Wertminderungen.

### **Fortführung der Unternehmensfähigkeit (Going Concern)**

Die Jahresabschlüsse wurden unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Die Geschäftsleitung der RC Stadtentwicklung ist bei der Erstellung der Jahresabschlüsse davon ausgegangen, dass das Unternehmen über ausreichende Ressourcen verfügt, um seine Verbindlichkeiten in absehbarer Zukunft, d. h. in den 12 Monaten nach dem jeweiligen Abschlussstichtag, fällig werden.

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld ist von einer Vielzahl externer Unsicherheitsfaktoren geprägt. Dazu zählen insbesondere die anhaltenden Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, ein hohes Zinsniveau, steigende Baukosten und inflationsbedingte Preisseigerungen. Diese Entwicklungen wirken sich direkt und indirekt auf die Immobilienwirtschaft und insbesondere auf Projektentwicklungen aus – etwa durch Verzögerungen in Genehmigungsprozessen, veränderte Finanzierungsbedingungen oder sinkende Investitionsbereitschaft potenzieller Erwerber. Inwieweit sich diese Faktoren zukünftig auf die Ergebnisse, die Geschäftstätigkeit, die Liquiditätslage und die Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft auswirken werden, ist mit Unsicherheiten behaftet. Die Geschäftsführung beobachtet die Lage kontinuierlich und bewertet laufend die Auswirkungen auf die kurz- und mittelfristige Unternehmensplanung sowie auf einzelne Projektentwicklungen.

Die Fortführung der heutigen geschäftlichen Aktivitäten der RCS hängt wesentlich davon ab, ob in Bezug auf die im Dezember 2025 fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten der von ihr gehaltenen drei Projektgesellschaften RC Dresden Neustädter Bogen GmbH, RC Halle Riebecks Gärten GmbH und RC Magdeburger Tor GmbH die angestrebte Refinanzierung gelingt. Zum Datum dieses Prospekts sind diese Projektgesellschaften jeweils nicht in der Lage, im Dezember 2025 fällig werdende Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt ca. EUR 53 Mio. zu begleichen. Die Emittentin plant die Vereinbarung eines Schuldenschnitts mit den Gläubigern der Projektgesellschaften. Dieser soll die genannten Finanzverbindlichkeiten um ca. 50% reduzieren. Für die verbleibenden Verbindlichkeiten ist geplant, dass diese durch eine neue mittelfristige Finanzierung abgelöst werden. Die Emittentin ist hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen mit neuen Kapitalquellen und geht davon aus, dass der geplante Schuldenschnitt mit hoher Wahrscheinlichkeit umgesetzt werden kann.

Sollte der geplante Schuldenschnitt für einzelne oder mehrere Projektgesellschaften nicht umgesetzt lassen, müsste die betroffene Projektgesellschaft voraussichtlich Insolvenz anmelden. In diesem Fall

müsste die Emittentin eine Abschreibung auf den Beteiligungsbuchwert vornehmen, der auf die Projektgesellschaften entfällt (siehe Abschnitt „XIX. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL (WORKING CAPITAL STATEMENT)“).

### **Umsatz**

Die Gesellschaft befindet sich in der Anlaufphase, in der noch keine Umsatzerlöse erzielt wurden. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist dementsprechend keine Gesamtleistung aus.

### **Forderungen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem jeweiligen Nennbetrag bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Forderungen werden in Abhängigkeit von ihrer Altersstruktur einzelwertberichtet.

### **Zahlungsmittel**

Barmittel umfassen Kassenbestände und Einlagen bei Finanzinstituten, die ohne Strafzahlung innerhalb von höchstens 24 Stunden nach Ankündigung rückzahlbar sind. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind hochliquide Anlagen, die innerhalb von höchstens drei Monaten ab dem Erwerbszeitpunkt fällig werden und ohne nennenswertes Wertänderungsrisiko leicht in bekannte Zahlungsmittelbeträge umgewandelt werden können.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Zum 30. September 2025 hatte die RCS Verbindlichkeiten von insgesamt EUR 529.789,55.

### **c) Wesentliche Einflussfaktoren auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Gesellschaft ist in einem komplexen und stark regulierten Immobilienmarkt tätig, in dem insbesondere bau- und planungsrechtliche Vorgaben, Umweltauflagen sowie städtebauliche Anforderungen maßgeblich den Erfolg der Projektentwicklung beeinflussen. Die Einhaltung dieser Vorschriften wird von öffentlichen Institutionen regelmäßig kontrolliert und ist entscheidend für die termingerechte Umsetzung der Projekte. Der Immobilienmarkt ist gekennzeichnet durch eine schwankende Nachfrage, die stark von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, insbesondere von Zinsniveau, Finanzierungsmöglichkeiten und der konjunkturellen Lage abhängt. Die demografische Entwicklung sowie der Trend zu urbaner Verdichtung bieten langfristig Wachstumspotenziale, während kurzfristige Unsicherheiten wie beispielsweise Baukosten die Ertragslage belasten können.

Ein wesentlicher Kostenfaktor sind die steigenden Bau- und Materialkosten, die durch globale Lieferkettenprobleme, Rohstoffknappheit und Fachkräftemangel im Baugewerbe verstärkt werden. Die Verfügbarkeit qualifizierter Bau- und Planungsexperten stellt eine zentrale Ressource dar, die entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der Projekte ist. Die Entwicklung der Finanzierungskosten – insbesondere die Zinsentwicklung – hat ebenfalls einen maßgeblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Steigende Zinsen können die Investitionsbereitschaft der Kunden und Investoren beeinträchtigen und somit die Realisierung und Vermarktung der Projekte erschweren.

Vor diesem Hintergrund ist die Gesellschaft bestrebt, durch eine sorgfältige Projektplanung, frühzeitige Abstimmung mit Behörden sowie ein aktives Kosten- und Risikomanagement die Auswirkungen dieser Faktoren zu steuern und so eine nachhaltige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu gewährleisten.

**d) Analyse der Vermögenslage**

Das Sachanlagevermögen umfasst nur die Büro- und Geschäftsausstattung. Die Anteile an den Projektgesellschaften sind im Finanzanlagevermögen verbucht. Zudem hat die RCS verzinsliche Darlehen an die Projektgesellschaften gewährt. Die Vermögenslage hängt also maßgeblich von der Entwicklung der verschiedenen Immobilienprojekte ab.

**e) Analyse der Ertragslage**

Die Ertragslage der RCS befindet sich derzeit in der Anlaufphase, was sich in der noch ausbleibenden operativen Geschäftstätigkeit widerspiegelt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, mittel- bis langfristig Erträge aus der Verwaltung, Entwicklung und ggf. Vermietung oder Veräußerung von Immobilieninvestments zu generieren. Derzeit beschränken sich die Geschäftsvorfälle auf vorbereitende Maßnahmen zur Aufnahme der operativen Tätigkeit.

Die Aufwendungen werden im Wesentlichen aus allgemeinen Verwaltungs- und Anlaufkosten, insbesondere für Rechts- und Beratungskosten, Buchhaltung, Gebühren sowie ggf. Personal- oder Geschäftsführungsvergütungen bestehen. Diese Ausgaben führen erwartungsgemäß zu einem negativen Jahresergebnis, das als Anlaufverlust zu bewerten ist. Solche Verluste sind in der Aufbauphase üblich und spiegeln die Investitionen in die organisatorische und rechtliche Struktur wider, die für zukünftige Ertragspotenziale erforderlich sind.

**3. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der RCS**

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften HGB-Zwischenabschlusses zum 30. September 2025 hat es keine wesentlichen Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der RCS gegeben.

## **XVIII. PRO-FORMA-KONZERNFINANZINFORMATIONEN**

Im Zusammenhang mit der Einbringung einer 91 %-igen Beteiligung an der TOWERVIEW sowie der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe AOC gegen Einlage der Geschäftsanteile an der RCS hat die Emittentin Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 nach IFRS aufgestellt. Diese wurden von der DOMUS Steuerberatungs-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit einer Prüfbescheinigung versehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen geben ein hypothetisches Bild ab und entsprechen nicht der tatsächlichen Lage.

## 1. Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2025

Ausgangszahlen							
Historische Finanzinformationen			Summenspalte	Pro-Forma Erläuterung	Pro-Forma Anpassung	Pro-Forma Konzernbilanz	
	Readcrest Capital AG	Towerview Healthcare Group Ltd.	RC Stadtentwicklung GmbH				
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS			IFRS
in EUR	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025		30.06.2025	30.06.2025
<b>Aktiva</b>							
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>							
Immaterielle Vermögenswerte	0,00	62.858.097,71	0,00	62.858.097,71		0,00	62.858.097,71
Sachanlagen	0,00	22.730.322,80	100.000,00	22.830.322,80		0,00	22.830.322,80
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00
Aktive latente Steuern	0,00	203.180,91	0,00	203.180,91		0,00	203.180,91
<b>Langfristige Vermögenswerte gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>85.791.601,42</b>	<b>100.000,00</b>	<b>85.891.601,42</b>		<b>0,00</b>	<b>85.891.601,42</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>							
Vorräte	0,00	0,00	56.902.770,10	56.902.770,10		0,00	56.902.770,10
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	14.796.391,07	0,00	14.796.391,07		0,00	14.796.391,07
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	120.973,49	2.350.484,41	258.335,04	2.729.792,94		0,00	2.729.792,94
Ertragsteueransprüche	0,00	829.410,07	0,00	829.410,07		0,00	829.410,07
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.699,51	12.851.083,51	193.150,46	13.048.933,48		0,00	13.048.933,48

Kurzfristige Vermögenswerte gesamt	125.673,00	30.827.369,06	57.354.255,60	88.307.297,66			0,00	88.307.297,66
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,00	292.226,76	0,00	292.226,76			0,00	292.226,76
Aktiva gesamt	125.673,00	116.911.197,24	57.454.255,60	174.491.125,84			0,00	174.491.125,84

Ausgangszahlen								
Historische Finanzinformationen				Summen-spalte	Pro-Forma Erläuterung	Pro-Forma Anpassung	Pro-Forma Konzernbilanz	
	Readcrest Capital AG	Towerview Healthcare Group Ltd.	RC Stadtentwicklung GmbH					
IFRS	IFRS	IFRS	IFRS				IFRS	
in EUR	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025			30.06.2025	30.06.2025
<b>Passiva</b>								
<i>Eigenkapital</i>								
Gezeichnetes Kapital	3.300.000,00	33.287.443,01	25.000,00	36.612.443,01	1/2/3	-3.019.609,01	33.592.834,00	
Rücklagen	4.000.006,00	3.722.987,31	0,00	7.722.993,31	1/2/3	-4.315.713,91	3.407.279,40	
Bilanzgewinn/-verlust	-7.891.303,73	-39.044.251,62	-38,80	-46.935.594,15	1/2/3	-24.873.771,86	-71.809.366,01	
Nicht beherrschende Anteile	0,00	0,00	-1.945.625,96	-1.945.625,96	1/2/3/4	3.153.427,54	1.207.801,58	
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>-591.297,73</b>	<b>-2.033.821,30</b>	<b>-1.920.664,76</b>	<b>-4.545.783,79</b>	<b>3</b>	<b>-29.055.667,24</b>	<b>-33.601.451,03</b>	
<b>Schulden</b>								
Andere Rückstellungen	0,00	336.969,78	0,00	336.969,78		0,00	336.969,78	
Finanzverbindlichkeiten	0,00	78.527.410,81	0,00	78.527.410,81	4	29.000.000,00	107.527.410,81	
Sonstige Verbindlichkeiten	524.297,44	1.927.020,20	0,00	2.451.317,64		0,00	2.451.317,64	
Passive latente Steuern	0,00	4.270.474,63	0,00	4.270.474,63		0,00	4.270.474,63	
<b>Langfristige Schulden gesamt</b>	<b>524.297,44</b>	<b>85.061.875,42</b>	<b>0,00</b>	<b>85.586.172,86</b>		<b>29.000.000,00</b>	<b>114.586.172,86</b>	
Andere Rückstellungen	98.274,45	12.706.491,75	14.757,50	12.819.523,70		0,00	12.819.523,70	

Finanzverbindlichkeiten	0,00	11.011.338,65	56.362.732,21	67.374.070,86	4	55.667,24	67.429.738,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.886,23	5.011.281,37	2.697.072,31	7.784.239,91		0,00	7.784.239,91
Sonstige Verbindlichkeiten	18.512,61	4.043.877,14	300.358,34	4.362.748,09		0,00	4.362.748,09
Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,00	1.110.154,21	0,00	1.110.154,21		0,00	1.110.154,21
<b>Kurzfristige Schulden gesamt</b>	<b>192.673,29</b>	<b>33.883.143,12</b>	<b>59.374.920,36</b>	<b>93.450.736,77</b>		<b>55.667,24</b>	<b>93.506.404,01</b>
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>716.970,73</b>	<b>118.945.018,54</b>	<b>59.374.920,36</b>	<b>179.036.909,63</b>		<b>29.055.667,24</b>	<b>208.092.576,87</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>125.673,00</b>	<b>116.911.197,24</b>	<b>57.454.255,60</b>	<b>174.491.125,84</b>		<b>0,00</b>	<b>174.491.125,84</b>

## 2. Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025

Ausgangszahlen							
Historische Finanzinformationen				Summenspalte	Pro-Forma Erläuterung	Pro-Forma Anpassung	Pro-Forma Gewinn- und Verlust-rechnung
	Readcrest Capital AG	Towerview Healthcare Group Ltd.	RC Stadtentwicklung GmbH				
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
In EUR	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2025-30.06.2025	08.01.2025-30.06.2025	01.01.2025-30.06.2025		01.01.2025-30.06.2025	01.01.2025-30.06.2025
Umsatzerlöse	0,00	79.219.947,06	0,00	79.219.947,06	4	22.659,98	79.242.607,04
Aufwand für Umsatzerlöse	0,00	-58.946.724,77	0,00	-58.946.724,77		0,00	-58.946.724,77
<b>Rohergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>20.273.222,29</b>	<b>0,00</b>	<b>20.273.222,29</b>		<b>22.659,98</b>	<b>20.295.882,27</b>
Personalaufwand	-12.000,00	-6.147.893,29	0,00	-6.159.893,29		0,00	-6.159.893,29
Abschreibungen	0,00	-1.369.299,20	0,00	-1.369.299,20	4	-28.975.000,00	-30.344.299,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-197.860,28	-5.410.816,24	-38,80	-5.608.715,32	2,4	-3.669.658,39	-9.278.373,71

Sonstige Erträge	960,00	63.379,53	0,00	64.339,53		0,00	64.339,53
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-208.900,28</b>	<b>7.408.593,09</b>	<b>-38,80</b>	<b>7.199.654,01</b>		<b>-32.621.998,41</b>	<b>-25.422.344,40</b>
Zinserträge	0,00	105.059,35	0,00	105.059,35		0,00	105.059,35
Zinsaufwendungen	-9.408,30	-5.494.893,24	0,00	-5.504.301,54	4	-55.820,85	-5.560.122,39
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.408,30</b>	<b>-5.389.833,89</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.399.242,19</b>		<b>-55.820,85</b>	<b>-5.455.063,04</b>
<b>Ergebnis vor Ertrag- steuern</b>	<b>-218.308,58</b>	<b>2.018.759,20</b>	<b>-38,80</b>	<b>1.800.411,82</b>		<b>-32.677.819,26</b>	<b>-30.877.407,44</b>
Steuern vom Einkom- men und vom Ertrag	0,00	-1.607.382,43	0,00	-1.607.382,43		0,00	-1.607.382,43
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-218.308,58</b>	<b>411.376,77</b>	<b>-38,80</b>	<b>193.029,39</b>		<b>-32.677.819,26</b>	<b>-32.484.789,87</b>
davon auf Minderheits- gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	3	-12.827,79	-12.827,79
davon auf Konzern	-218.308,58	411.376,77	-38,80	193.029,39		-32.664.991,47	-32.471.962,08

### **3. Pro-Forma-Erläuterungen**

#### **a) Einleitender Abschnitt**

Die Readcrest Capital AG (nachfolgend auch „**Gesellschaft**“ genannt) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Stichtag 30. Juni 2025 EUR 3.300.000,00, eingeteilt in 3.300.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 13. August 2025 zur kapitaltechnischen Vorbereitung weiterer Maßnahmen eine Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien im Verhältnis sechs zu fünf beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung nach §§ 222 ff. AktG von EUR 3.300.000,00 um EUR 550.000,00 auf EUR 2.750.000,00 im Verhältnis 6:5 (in Worten: sechs zu fünf) herabgesetzt, und zwar zur Deckung von Verlusten in entsprechendem Umfang. Damit wurde das Grundkapital der Gesellschaft von bislang EUR 3,3 Mio. auf EUR 2,75 Mio. reduziert. Die Kapitalherabsetzung wurde mit Eintragung des Hauptversammlungsbeschlusses in das Handelsregister am 28. Oktober 2025 wirksam.

Sodann wurde das auf EUR 2,75 Mio. herabgesetzte Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlagen um einen Betrag von EUR 28.468.333,00 durch Ausgabe von 28.468.333 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie („**Neue Aktien**“) erhöht. Der Ausgabebetrag der Neuen Aktien beträgt EUR 1,00 je Aktie, der Gesamtausgabebetrag mithin EUR 28.468.333,00. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2025 gewinnberechtigt. Dem liegt eine Bewertung der einzubringenden Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd. von EUR 34,162 Mio. zu Grunde, d.h. je Neuer Aktie wird eine Gegenleistung im Wert von EUR 1,20 eingebracht.

Zur Zeichnung und Übernahme der Neuen Aktien wurde die Obotritia Capital KGaA mit Sitz in Potsdam, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 27672 P („Obotritia KGaA“) mit der Maßgabe zugelassen, ihre Einlage als Sacheinlage im Wege der Einbringung von 25.938.322 Anteilen (ordinary shares) im Nominalbetrag von jeweils GBP 1,00 und insgesamt GBP 25.938.322,00 (91,09 % des statuarischen Kapitals (share capital) insgesamt; die „**Einbringungsanteile**“) an der Towerview Healthcare Group Ltd, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (private limited company) nach dem Recht von England und Wales (CRN 11630012), mit Geschäftsanschrift 10 Queen Street Place, London EC4R 1AG, Vereinigtes Königreich, zu leisten.

Die Einbringung der Einbringungsanteile erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2025. Ein etwaiger über den Ausgabebetrag der Neuen Aktien hinausgehender handelsrechtlicher Einbringungswert der Einbringungsanteile wird, soweit gesetzlich zulässig, in die sogenannte freie Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB gebucht.

Des Weiteren hat die Gesellschaft am 6. Oktober 2025 eine Pflichtwandelanleihe, eingeteilt in 29.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00 („**Wandelschuldverschreibungen**“) gegen Sacheinlagen ausgegeben. Zur Zeichnung der Wandelschuldverschreibungen wurden die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH und die CFS Beteiligungsgesellschaft mbH zugelassen, mit der Maßgabe, ihre Einlage als Sacheinlage im Wege der Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile mit den Ifd. Nr. 1 bis 25.000 und im Nennbetrag von EUR 1,00 je Geschäftsanteil an der RC Stadtentwicklung GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 44399 zu erbringen.

Um die wesentlichen Einflüsse darzustellen, die eine Einbeziehung der Towerview Healthcare Group Ltd sowie der RC Stadtentwicklung GmbH einschließlich deren Tochtergesellschaften in einen fiktiven IFRS-Konzernabschluss der Readcrest Capital AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025 gehabt hätten, wenn während dieses gesamten Zeitraums die Towerview Healthcare Group Ltd. und die RC Stadtentwicklung GmbH Teil des Konzerns der Readcrest Capital AG gewesen wären, hat die Readcrest Capital AG die vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, bestehend aus einer Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30.Juni 2025 und einer Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 sowie den dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

Dies erfolgt ausschließlich, um die Auswirkungen der Einbringung der Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd sowie der Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH in die Readcrest Capital AG auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Readcrest Capital AG (nach IFRS) im Geschäftsjahr 2025 darzustellen.

Der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die Vorgaben des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) erlassenen Rechnungslegungshinweises HFA 1.004 (Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen; im Folgenden: IDW RH HFA 1.004) zugrunde gelegt. Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen gemäß IDW RH HFA 1.004 ausschließlich illustrativen Zwecken. Daher basieren die Pro-Forma-Finanzinformationen auf einer hypothetischen Situation und erlauben nur begrenzte Schlussfolgerungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, die erreicht worden wären, wenn die beschriebenen Pro-Forma-Annahmen, welche den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrunde liegen, in den dargestellten Berichtszeiträumen vorgelegen hätten.

In Einklang mit IDW RH HFA 1.004 wurde in Bezug auf die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung die Annahme getroffen, dass im Rahmen der Sachkapitalerhöhung die Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd in die Readcrest Capital AG bereits zum 1. Januar 2025 eingebbracht wurden sowie die Pflichtwandelanleihe gegen Einlage der Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH bereits zum 1. Januar 2025 begeben wurde. Zusätzlich zur Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß IDW RH HFA 1.004 eine Pro-Forma-Konzernbilanz (jeweils nach IFRS) erstellt. Grundlage für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen waren die folgenden historischen Finanzinformationen: (i) nach den International Financial Reporting Standards wie sie in der Europäischen Union

für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind („**IFRS**“) aufgestellte, ungeprüfte Zwischenbilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der Readcrest Capital AG zum 30. Juni 2025, (ii) nach den IFRS aufgestellter, ungeprüfter (Teil-)Konzernabschluss der Towerview Healthcare Group Ltd zum 30. Juni 2025 sowie nach den IFRS aufgestellte ungeprüfte (Teil-)Konzernbilanz und -Gewinn- und Verlustrechnung der RC Stadtentwicklung GmbH zum 30. Juni 2025. Da die Readcrest Capital AG bis zum 30. Juni 2025 keine Beteiligung an Tochterunternehmen i.S.v. § 290 HGB hielt und insbesondere noch keine Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd oder der RC Stadtentwicklung GmbH hielt, musste bisher kein Konzernabschluss aufgestellt werden.

Die für die Pro-Forma-Finanzinformationen nach IFRS aufgestellten Zwischenbilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen für die Readcrest Capital AG und für den Teilkonzern der RC Stadtentwicklung GmbH wurden nicht veröffentlicht und sind nicht geprüft; es handelt sich hierbei um interne Zahlen aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Eine Pflicht zur Konzernabschlusserstellung bestand für die RC Stadtentwicklung GmbH bisher auch nicht.

Die Zahlen zum 30. Juni 2025 der Readcrest Capital AG wurde aus dem HGB-Jahresabschluss abgeleitet und im Zusammenhang mit den Pro-Forma-Finanzinformationen im Rechnungswesen der Emittentin erstellt und nicht veröffentlicht. Es bestehen keine IFRS-Anpassungen mit Ausnahme des Ausweises des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags. Dieser erfolgt in der Bilanz nach IFRS auf der Passivseite mit einem negativ ausgewiesenen Eigenkapital, statt wie im veröffentlichten Abschluss nach HGB auf der Aktivseite der Bilanz mit einem positiven Betrag. Hierdurch unterscheidet sich die ausgewiesene Bilanzsumme um den Betrag des negativen Eigenkapitals, jedoch ohne inhaltliche Anpassung.

Der IFRS-Teilkonzernabschluss der Towerview Healthcare Group Ltd wurde im Zusammenhang mit den Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt. Der Teilkonzernabschluss der Towerview Healthcare Group Ltd zum 30. Juni 2025 ist ungeprüft und wurde auf der Homepage der Readcrest Capital AG unter der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht. Eine Pflicht zur Konzernabschlusserstellung besteht nicht.

Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen enthaltenen Finanzinformationen der RC Stadtentwicklung zum 30. Juni 2025 sind dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen, nicht veröffentlicht und ungeprüft. Der historische Zwischenabschluss der Teilkonzernmuttergesellschaft RC Stadtentwicklung GmbH nach HGB zum 30. September 2025 wurde von der DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft. Die in den Pro-Forma-Finanzinformationen enthaltenen Finanzinformationen der RC Stadtentwicklung GmbH zum 30. Juni 2025 wurde aus den HGB-Jahresabschlüssen abgeleitet und im Zusammenhang mit den Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt. Es erfolgten keine IFRS-Anpassungen.

Die den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrundeliegenden historischen Finanzinformationen der Readcrest Capital AG, der Towerview Healthcare Group Ltd und der RC Stadtentwicklung GmbH

wurden hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und Bewertung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ihnen liegen einheitliche Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Mangels fehlender rechtlicher Verpflichtung zur Aufstellung solcher IFRS-Finanzinformationen handelte es sich bei diesen um ergänzende freiwillige Abschlüsse. Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in Euro angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

**b) Grundlagen der Erstellung**

**aa) Abgebildete Unternehmenstransaktion**

Die Pro-Forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen, vorläufigen Schätzungen und bestimmten Annahmen, die in den vorliegenden Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen beschrieben sind. Die Pro-Forma-Finanzinformationen berücksichtigen keine Synergien oder Kostenerstattungen, die als Folge der berücksichtigten Unternehmenstransaktion eintreten können oder erwartet werden. Die Pro-Forma-Konzern-Bilanz und die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 erstellt.

Dabei wird angenommen, dass die Einbringung der Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd sowie der RC Stadtentwicklung GmbH gegen Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2025 vollzogen wurde. Ebenfalls wird angenommen, dass die vorgesehene Kapitalherabsetzung zum 1. Januar 2025 wirksam wurde. Die Finanzinformationen der Readcrest Capital AG, der Teilkonzernabschluss der Towerview Healthcare Group Ltd und die Finanzinformationen für den Teilkonzern der RC Stadtentwicklung GmbH zeigen in der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 alle Aufwendungen und Erträge.

Bei der Einbringung der Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd in die Readcrest Capital AG handelt es sich nicht um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle. Durch Einbringung von 91,09% der Geschäftsanteile an der Towerview Healthcare Group Ltd im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre erlangen die bisherigen Anteilseigner der Towerview Healthcare Group Ltd somit entsprechend der Mehrheit der Stimmrechte Kontrolle über die Readcrest Capital AG, die Towerview Healthcare Group Ltd ist somit wirtschaftlicher Erwerber im Rahmen dieser zunächst als umgekehrter Unternehmenserwerb zu qualifizierenden Transaktion. Grundsätzlich wäre hier IFRS 3 anwendbar. Ein Unternehmenserwerb ist jedoch dadurch gekennzeichnet, dass ein Unternehmen, der Erwerber, die Beherrschung über das Reinvermögen und die Geschäftstätigkeit eines anderen Unternehmens, des erworbenen Unternehmens, erlangt, und dafür im Gegenzug Vermögenswerte überträgt, Schulden eingeht oder Eigenkapitalanteile ausgibt. Da die

übernommenen Vermögenswerte und Schulden der Readcrest Capital AG allerdings keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.B7 darstellen, handelt es sich nicht um einen (umgekehrten) Unternehmenserwerb, der im Anwendungsbereich von IFRS 3 liegt.

Transaktionen, bei denen aus Sicht der Rechnungslegung Anteile an einer börsennotierten Gesellschaft erworben werden, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 unterhält, ist der Erwerber gemäß dem IFRS Interpretations Committee (IFRIC) durch analoge Anwendung der Kriterien des IFRS 3 zu identifizieren und führen zu einer aktienbasierten Vergütung und fallen daher in den Anwendungsbereich von IFRS 2. Der sich etwaig ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Aktien die vom Erwerber für Bilanzierungszwecke (Towerview Healthcare Group Ltd) hypothetisch auszugeben wären (Anschaffungskosten) und dem beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte, die vom zu Bilanzierungszwecken erworbenen Unternehmens (Readcrest Capital AG) gehalten werden, ist zu bestimmen. Sofern ein solcher Unterschiedsbetrag besteht, stellt dieser aus Sicht des Erwerbers (für Bilanzierungszwecke) Aufwendungen für die Erlangung der Börsennotierung dar.

Auf Basis dieser konzeptionellen Grundlage wurden in den Pro-Forma-Finanzinformationen der Readcrest Capital AG alle Vermögenswerte und Schulden der Towerview Healthcare Group Ltd als bilanziell erwerbendem Rechtsträger zum Buchwert bilanziert.

Bei Ausgabe der Pflichtwandelanleihe gegen Sacheinlage handelt es sich nicht um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle. Durch die Einbringung der Mehrheit der Anteile an der RC Stadtentwicklung im direkten Anschluss der Einbringung der Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd in die Readcrest Capital AG erlangt diese die Mehrheit der Stimmrechte und damit Kontrolle über die RC Stadtentwicklung GmbH und deren Tochtergesellschaften. Es handelt sich um einen Unternehmenserwerb nach IFRS 3.

#### **bb) Pro-Forma Annahme**

Gemäß IDW RH HFA 1.004 wurde für die Erstellung der Pro-Forma-Konzernbilanz und der Pro-Forma Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung die Annahme getroffen, dass die Kapitalherabsetzung und die Sacheinlage der Towerview Healthcare Group Ltd. sowie die Ausgabe der Pflichtwandelanleihe gegen Einlage der Anteile an der RC Stadtentwicklung bereits zum 1. Januar 2025 erfolgt sind.

#### **c) Erläuterungen zu den Pro-Forma-Anpassungen**

Die aus der beschriebenen Kapitalherabsetzung, Sachkapitalerhöhung durch Einlage der Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd. und der Einlage der Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH gegen Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe folgenden Pro-Forma-Anpassungen in der Pro-Forma Konzernbilanz und der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

#### **Pro-Forma-Erläuterung (1)**

Die Kapitalherabsetzung der Readcrest Capital AG führt zu einer Umbuchung i.H.v EUR 550.000 vom gezeichneten Kapital in den Verlustvortrag.

Die Einbringung der Towerview Healthcare Group Ltd in die Readcrest Capital AG als Sacheinlage führt zur Erhöhung des Finanzanlagevermögens (EUR 34.162.000) sowie des gezeichneten Kapitals (EUR 28.468.333) und der Kapitalrücklage (EUR 5.693.667) zum Buchwert, die im Zuge der Konsolidierung eliminiert werden.

#### **Pro-Forma-Erläuterung (2)**

Im Rahmen des analogen umgekehrten Unternehmenserwerbs ist der Buchwert des Eigenkapitals des bilanziell erwerbenden Unternehmens fortzuführen und um die Anschaffungskosten (AHK – Anschaffungs- und Herstellungskosten) des Erwerbs (EUR 3.271.840,04) zu ergänzen. Die Anschaffungskosten ergeben sich als beizulegender Zeitwert der Aktien die vom Erwerber für Bilanzierungszwecke (Towerview Healthcare Group Ltd) hypothetisch auszugeben wären. Das im Konzernabschluss nach Durchführung der Unternehmenstransaktion auszuweisende gezeichnete Kapital ergibt sich als Summe von buchmäßigem Altkapital des wirtschaftlichen Erwerbers einerseits und Anschaffungskosten des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens andererseits.

Der sich aus der Konsolidierung der hypothetischen Anschaffungskosten des wirtschaftlichen Erwerbers (Towerview Healthcare Group Ltd) und dem beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte, die vom zu Bilanzierungszwecken erworbenen Unternehmens (Readcrest Capital AG) gehalten werden, ergebene Unterschiedsbetrag (EUR -3.644.829,25) wird wie oben beschrieben, gemäß IFRS 2 als Aufwand der Börsennotierung berücksichtigt.

#### **Pro-Forma-Erläuterung (3)**

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung sind die Anteile Dritter am Kapital (NCI –non controlling interest) als nicht beherrschende Anteile auszuweisen und innerhalb des Eigenkapitals umzubuchen. Die Anteile an der Towerview Healthcare Group Ltd. werden zu 91,09% eingebbracht. Die Anteile Dritter am Kapital der Teilkonzernmuttergesellschaft (8,91%) sind dementsprechend aus den einzelnen Kapitalposten in die Anteile Dritter am Kapital (NCI) umzubuchen.

#### **Pro-Forma-Erläuterung (4)**

Die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe der Readcrest Capital AG gegen Einlage der Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH führen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Anleihen und einer Erhöhung des Finanzanlagevermögens in Höhe von EUR 29.000.000. Des Weiteren sind die Ergebniswirkungen der Tochtergesellschaften der RC Stadtentwicklung ab dem 01. Januar 2025 enthalten.

Im Rahmen der anschließenden Kapitalkonsolidierung werden die Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH und deren anteiliges Eigenkapital zum Zugangszeitpunkt eliminiert (Finanzanlagevermögen EUR

-29.000.000; gezeichnetes Kapital EUR -25.000) und der hieraus entstehende Geschäfts- und Firmenwert (GFW) im Rahmen der Folgebewertung ergebniswirksam erfasst.

Die Pro-Forma-Anpassungen im Konzern-Eigenkapital sind wie folgt (in EUR):

	Ausgangssituation	Pro-Forma Anpassung (Kapital-konsolidierung)	Ausweis Pro-Forma Konzernabschluss
<b><u>gezeichnetes Kapital</u></b>			
Readcrest Capital AG	3.300.000,00		
Towerview Healthcare Group Ltd.	33.287.443,01		
RC Stadtentwicklung	25.000,00		
	<b><u>36.612.443,01</u></b>		
Kapitalherabsetzung Readcrest Capital AG		-550.000,00	
Sachkapitalerhöhung Readcrest Capital AG		28.468.333,00	
Einbuchung AHK des Erwerbers		3.271.840,04	
Eliminierung des Grundkapitals der Readcrest Capital AG		-31.218.333,00	
Erfassung von NCI Towerview Healthcare Group Ltd.		-2.966.449,05	
Kapitalkonsolidierung RC Stadtentwicklung GmbH		-25.000,00	
		<b><u>-3.019.609,01</u></b>	
			<b><u>33.592.834,00</u></b>
<b><u>Rücklagen</u></b>			
Readcrest Capital AG	4.000.006,00		
Towerview Healthcare Group Ltd.	3.722.987,31		
	<b><u>7.722.993,31</u></b>		
Sachkapitalerhöhung Readcrest Capital AG		5.693.667,00	
Eliminierung Rücklagen der Readcrest Capital AG		-9.693.673,00	
Erfassung von NCI Towerview Healthcare Group Ltd.		-315.707,91	
		<b><u>-4.315.713,91</u></b>	
			<b><u>3.407.279,40</u></b>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Ergebnisvortrag Readcrest Capital AG	-7.672.995,15		
Ergebnisvortrag Towerview Healthcare Group Ltd.	-39.455.628,39		
Ergebnisvortrag RC Stadtentwicklung GmbH	0,00		
Jahresergebnis Readcrest Capital AG	-218.308,58		
Jahresergebnis Towerview Healthcare Group Ltd.	411.376,77		
Jahresergebnis RC Stadtentwicklung GmbH	-38,80		
	<b><u>-46.935.594,15</u></b>		
Kapitalherabsetzung Readcrest Capital AG		550.000,00	
Eliminierung Verlustvortrag Readcrest Capital AG		7.122.995,15	
Erfassung von NCI Towerview Healthcare Group Ltd.		128.729,42	
Verrechnung Unterschiedsbetrag/ Kosten der Börsennotierung		-3.644.829,19	
Einbuchung GuV Ergebnisse Tochtergesellschaften		-55.667,24	
RC Stadtentwicklung GmbH		-28.975.000,00	
Folgebewertung GFW RC Stadtentwicklung GmbH		<b><u>-24.873.771,86</u></b>	
			<b><u>-71.809.366,01</u></b>
<b><u>NCI</u></b>			
Readcrest Capital AG	0,00		

Towerview Healthcare Group Ltd.	0,00
RC Stadtentwicklung GmbH	-1.945.625,96
	<b><u>-1.945.625,96</u></b>
Erfassung von NCI Towerview Healthcare Group Ltd.	3.153.427,54
	<b><u>3.153.427,54</u></b>
	<b><u>1.207.801,58</u></b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b><u>-4.601.451,04</u></b>
	<b><u>-29.000.000,00</u></b>
	<b><u>-33.601.451,03</u></b>

Der Vorstand

Rolf Elgeti

Dr. Marcus Kiefer

#### **4. Bescheinigung**

An die Readcrest Capital AG, Hamburg

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. Juni 2025 der Readcrest Capital AG auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30.Juni 2025 und eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf die historischen Abschlüsse gehabt hätte, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. zum Stichtag der Pro-Forma-Bilanz in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnungen bzw. am Stichtag der Pro-Forma-Bilanz stattgefunden hätten. Folglich geben wir auch kein Urteil über die tatsächlichen Auswirkungen der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktion ab.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeföhrten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Dies umfasst auch die Würdigung der Gesamtdarstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung oder prüferische Durchsicht der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, den 10.12. 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Hillebrand

Fechner

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

## **XIX. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL (WORKING CAPITAL STATEMENT)**

Die Readcrest-Gruppe verfügt nicht über ausreichendes Geschäftskapital, um ihren derzeitigen Verpflichtungen nachzukommen.

### **1. Geplanter Schuldenschnitt bei RCS-Projektgesellschaften**

In Bezug auf die RCS ist darauf hinzuweisen, dass deren Tochtergesellschaften RC Dresden Neustädter Bogen GmbH, RC Halle Riebecks Gärten GmbH und RC Magdeburger Tor GmbH jeweils nicht in der Lage sind, Verbindlichkeiten zu begleichen, die innerhalb der nächsten 12 Monate ab Billigung dieses Wertpapierprospekts fällig werden.

#### **a) Zeitliche Komponente**

Im Einzelnen werden bei den folgenden drei Projektgesellschaften Finanzverbindlichkeiten wie folgt fällig:

- RC Dresden Neustädter Bogen GmbH: ca. EUR 18.000.000,00 zum 31. Dezember 2025,
- RC Halle Riebecks Gärten GmbH: ca. EUR 15.000.000,00 zum 15. Dezember 2025 und
- RC Magdeburger Tor GmbH ca. EUR 20.000.000,00 zum 15. Dezember 2025.

Die Projektgesellschaften sind jeweils derzeit nicht in der Lage, diese Verbindlichkeiten zu begleichen.

#### **b) Fehlbetrag**

Der Fehlbetrag aus den Finanzverbindlichkeiten der drei Projektgesellschaften beträgt insgesamt ca. EUR 53.000.000,00. Dabei wird erstmalig am 15. Dezember 2025 bei der RC Halle Riebecks Gärten GmbH: ein Fehlbetrag in Höhe von ca. EUR 15 Mio. und bei der RC Magdeburger Tor GmbH ein Fehlbetrag von ca. EUR 20 Mio. auftreten, wie vorstehend unter a) dargestellt. Darüber hinaus benötigen die Projektgesellschaften zur Fortführung ihres Geschäftsbetriebs für die nächsten 12 Monate jeweils ca. EUR 1.000.000,00 an Geschäftskapital. Insgesamt beläuft sich damit der liquiditätsmäßige Fehlbetrag der Readcrest-Gruppe auf EUR 56.000.000,00.

Das führt allerdings nicht zu fehlendem Geschäftskapital der anderen Gesellschaften der Readcrest-Gruppe.

#### **c) Maßnahmenplan**

Die Emittentin weist vorab darauf hin, dass es Teil ihres Geschäftsmodells ist, in notleidende Immobilienprojekte zu investieren mit dem Ziel, solche Schuldenschnitte zu verhandeln und die Projekte fortzuführen. Damit ist in der Liquiditätsplanung der Emittentin – auch in einem worst case scenario – nie vorgesehen, dass dieser Betrag von EUR 53 Mio. bezahlt wird.

Vielmehr plant die Emittentin, mit den Gläubigern der Projektgesellschaften einen Schuldenschnitt um ca. jeweils 50% zu vereinbaren und dadurch die Finanzverbindlichkeiten insgesamt von ca. EUR 53.000.000,00 um ca. EUR 29.000.000,00 auf rund EUR 24.000.000,00 zu reduzieren. Die

Emittentin verhandelt den angestrebten Schuldenschnitt derzeit mit den Gläubigern der Projektgesellschaften. Sie geht aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation davon aus, dass der Schuldenschnitt mit hoher Wahrscheinlichkeit in dem geplanten Umfang zustande kommt. Die verbleibenden Restverbindlichkeiten sollen von einer neuen mittelfristigen Finanzierung zur Umsetzung der Projekte abgelöst werden.

Die Emittentin ist hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen mit neuen Kapitalquellen. Sollte zu den vorstehend unter a) genannten Fälligkeitszeitpunkten noch kein Schuldenschnitt vereinbart sein, plant die Emittentin als erste Maßnahme mit den Gläubigern entweder ausdrückliche oder faktische Stundungen zu erreichen oder jedenfalls durch ernsthafte Verhandlungen über den Schuldenschnitt zu erreichen, dass die Forderungen nicht ernsthaft eingefordert werden bis zu einer Einigung, um so Insolvenzantragspflichten zu vermeiden.

#### d) Auswirkungen

Sollte der geplante Schuldenschnitt für einzelne oder mehrere Projektgesellschaften nicht umgesetzt werden können bzw. die Verhandlungen gestoppt werden oder bei Fälligkeit die oben genannten Verbindlichkeiten ernsthaft eingefordert werden, müsste die betroffene Projektgesellschaft voraussichtlich Insolvenz anmelden. Könnte der geplante Schuldenschnitt ganz oder teilweise nicht realisiert werden, hätte dies für die Emittentin zur Folge, dass sie infolge der dann eintretenden Insolvenz einer oder mehrerer Projektgesellschaften eine Abschreibung auf den auf diese entfallenden Beteiligungsbuchwert vorzunehmen hätte. Das Vorliegen eines ausreichenden Geschäftskapital der Emittentin selbst oder anderer Beteiligungen der Emittentin für die nächsten 12 Monate ab Billigung dieses Prospekts wäre dadurch aber nicht beeinträchtigt.

Die für die nächsten 12 Monate bei jeder der vorgenannten Projektgesellschaften nach derzeitigem Stand als Geschäftskapital benötigten weiteren EUR 1.000.000,00 kann die Emittentin aus vorhandenen Mittel finanzieren.

### 2. Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt in der Abschlussprüfung 2024

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 hatte der Abschlussprüfer einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgestellt. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 enthält einen Hinweis auf mögliche bestandsgefährdende Risiken. Danach bedurfte es zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und zur Umsetzung des auf Investitionen ausgerichteten Geschäftsmodells der Gesellschaft der nachhaltigen Zuführung von Kapital und Liquidität (dazu Abschnitt XV.4).

Aufgrund der in der Zwischenzeit getroffenen Maßnahmen bestehen die im Bestätigungsvermerk ange-sprochenen bestandsgefährdenden Risiken für die Emittentin zum Datum dieses Prospekts nicht mehr. Die Emittentin hat im Oktober 2025 eine Wandelanleihe gegen Bareinlage ausgegeben (WSV 2025/2030) und dadurch einen Emissionserlös von EUR 5.000.000,00 erzielt. Des Weiteren hat die Gesellschaft im Rahmen der am 13. August 2025 von der Hauptversammlung der Emittentin

beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen insgesamt einen Brutto-Emissionserlös von rund EUR 2.400.000,00 erhalten.

## **XX. WARNHINWEIS IN BEZUG AUF DIE BESTEUERUNG**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Ansässigkeitsstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin (Deutschland) auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken könnte.

## **XXI. RECHTLICH GEFORDERTE OFFENLEGUNGEN**

Nachfolgend werden die Informationen aufgeführt, die nach der Marktmissbrauchsverordnung in den letzten zwölf Monaten veröffentlicht wurden und zum Datum des Prospekts relevant sind.

### **1. Bekanntmachung von Finanzberichten:**

Erscheinungsdatum	Titel
16. September 2025	Halbjahresfinanzbericht zum Geschäftsjahr 2025
29. April 2025	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

### **2. Ad-hoc-Mitteilungen nach Artikel 17 MAR:**

Erscheinungsdatum	Titel
18. November 2025	Erlöse aus Kapitalmaßnahmen von ca. EUR 7,4 Mio.
6. Oktober 2025	Ausgabe von zwei Wandelschuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre
26. Juni 2025	Strategische Positionierung als Immobilien-Gesellschaft durch Erwerb von Immobilien-Beteiligungen im Rahmen von Kapitalmaßnahmen

### **3. Stimmrechtsmitteilungen nach § 40 Abs. 1 WpHG:**

Erscheinungs-datum	Datum der Schwellen-wertberüh-rung	Mitteilungs-pflichtige Per-son	Grund der Mitteilung und Gesamtzahl der Stimmrechte
7. November 2025	5. November 2025	Nadja Lätitia Falk	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte; Gesamtzahl der Stimmrechte: 31.218.333
7. November 2025	5. November 2025	Gunnar Binder	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte; Gesamtzahl der Stimmrechte: 31.218.333
7. November 2025	5. November 2025	Claudia Moffat	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte; Gesamtzahl der Stimmrechte: 31.218.333
7. November 2025	5. November 2025	René Parmantier	Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte; Gesamtzahl der Stimmrechte: 31.218.333
7. November 2025	5. November 2025	Rolf Elgeti	Erwerb bzw. Veräußerung von Aktien mit Stimmrechten; Gesamtzahl der Stimmrechte: 31.218.333

**4. Mitteilungen über Eigengeschäfte von Führungskräften nach Art. 19 MAR:**

Erscheinungsdatum	Titel
10. Dezember 2025	EFa Vermögensverwaltungs KG, Erwerb von 110.000 Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung
27. November 2025	Obotritia Capital KGaA, Erwerb von 33.559 Aktien im Rahmen des Übernahmevertrags an die Aktionäre der Readcrest Capital AG
7. November 2025	Obotritia Capital KGaA, Verpfändung von 28.468.333 Aktien
7. November 2025	Obotritia Capital KGaA, Erwerb von 28.468.333 Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie

## **XXII. AUFNAHME MITTELS VERWEIS GEMÄSS ARTIKEL 19 DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129**

Folgende Finanzdaten der Emittentin, der TOWERVIEW und der RCS, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der BaFin in einem durchsuchbaren elektronischen Format vorgelegt wurden, werden anstelle eines gesonderten Finanzteils als historische Finanzinformationen im Sinne von Punkt 11 des Anhangs 3 und Punkt 18 des Anhangs 1 der Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vom 14. März 2019 per Verweis gemäß Artikel 19 Abs. 1 lit d) Prospektverordnung in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

### **1. Nach HGB aufgestellter und geprüfter Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/6897755070f73353d7cc85be\\_Readcrest-Capital-AG-Jahresabschluss-2024.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/6897755070f73353d7cc85be_Readcrest-Capital-AG-Jahresabschluss-2024.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

<b>Referenz</b>	<b>Seite im elektronischen Dokument</b>
Bilanz	12
Gewinn- und Verlustrechnung	13
Kapitalflussrechnung	23
Eigenkapitalspiegel	24
Anhang	14-22
Bestätigungsvermerk	3-11

### **2. Nach HGB aufgestellter, ungeprüfter Halbjahresabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/68d2558035139974b933c94f\\_Halbjahresbericht%202025%20Readcrest\\_Final.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/68d2558035139974b933c94f_Halbjahresbericht%202025%20Readcrest_Final.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

<b>Referenz</b>	<b>Seite im elektronischen Dokument</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	10
Bilanz	11
Eigenkapitalveränderungsrechnung	12
Kapitalflussrechnung	13
Verkürzter Anhang	14

**3. Nach IFRS aufgestellter und geprüfter Jahresabschluss der TOWERVIEW für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/Towerview\\_Healthcare\\_IFRS-Abschluss\\_zum\\_31.12.22.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/Towerview_Healthcare_IFRS-Abschluss_zum_31.12.22.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

<b>Referenz</b>	<b>Seite im elektronischen Dokument</b>
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Kapitalflussrechnung	8 f.
Eigenkapitalspiegel	7

Anhang	10 - 37
Bestätigungsvermerk	2 f.

**4. Nach IFRS aufgestellter und geprüfter Jahresabschluss der TOWERVIEW für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/Towerview\\_Healthcare\\_IFRS-Abschluss\\_zum\\_31.12.23.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/Towerview_Healthcare_IFRS-Abschluss_zum_31.12.23.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

Referenz	Seite im elektronischen Dokument
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Kapitalflussrechnung	8 f.
Eigenkapitalspiegel	7
Anhang	10 - 33
Bestätigungsvermerk	2 f.

**5. Nach IFRS aufgestellter und geprüfter Jahresabschluss der TOWERVIEW für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/VO\\_251203\\_TOWERVIEW\\_IFRSAbschluss\\_2024.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/VO_251203_TOWERVIEW_IFRSAbschluss_2024.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

<b>Referenz</b>	<b>Seite im elektronischen Dokument</b>
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Kapitalflussrechnung	8 f.
Eigenkapitalspiegel	7
Anhang	10 - 32
Bestätigungsvermerk	2 f.

## **6. Nach IFRS aufgestellter, ungeprüfter Teilkonzernabschluss der TOWERVIEW für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/VO\\_251203\\_TOWERVIEW\\_IFRSZwischenabschluss\\_250630.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/VO_251203_TOWERVIEW_IFRSZwischenabschluss_250630.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

<b>Referenz</b>	<b>Seite im elektronischen Dokument</b>
Bilanz	2
Konzerngesamtergebnisrechnung	3
Kapitalflussrechnung	4 f.
Eigenkapitalspiegel	6 f.

**7. Nach HGB aufgestellter und geprüfter Zwischenabschluß der RCS für den Zeitraum vom  
8. Januar 2025 bis 30. September 2025**

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auf der Website der Emittentin verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/61310\\_Testat\\_ZA\\_30.09.2025\\_sig\\_1.pdf](https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/61310_Testat_ZA_30.09.2025_sig_1.pdf)

Es wird ausschließlich auf die nachfolgend bezeichneten Seiten des elektronischen Dokuments verwiesen. Die in dem Dokument gegebenenfalls enthaltenen zusätzlichen Informationen sind für den Anleger nicht relevant und werden nicht per Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

Referenz	Seite im elektronischen Dokument
Bilanz	2
Gewinn- und Verlustrechnung	2
Anhang	4 f.
Eigenkapitalspiegel	6
Kapitalflussrechnung	7
Bestätigungsvermerk	8-11