

Readcrest

Capital AG

Konzernabschluss 2025

1. Januar 2025 - 31. Dezember 2025

Inhalt

1. Bericht des Aufsichtsrates	3
2. Konzernabschluss zum 31.12.2025	8

1. Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2025

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2025 wurde die Readcrest Capital AG als Immobilien-Gesellschaft strategisch neu positioniert, was mit mehreren Kapitalmaßnahmen und einer vollständigen Neubesetzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft verbunden war. Entsprechend gestaltete sich das Berichtsjahr auch zwischen den gemeinsamen Sitzungen der jeweilig besetzten Gremien sehr intensiv, flankiert durch einige Beschlussfassungen (siehe unten). Der Schwerpunkt der zum Teil gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat lag im Berichtsjahr bis zur Hauptversammlung im August daher auf der Vorbereitung der Maßnahmen zur Neupositionierung der Readcrest Capital AG und in der Folge in der Umsetzung der getroffenen Beschlüsse zur Neupositionierung.

Dabei hat der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens – auf Grundlage seiner in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte – überwacht und beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat stets zeitnah und umfassend über die Geschäftslage und -entwicklung, inklusive des Auf- und Ausbaus des neuen operativen Geschäfts, die aktuelle Finanz- und Liquiditätssituation, die Risikolage, das Risikomanagement, die Unternehmensstrategie, die Unternehmensplanung sowie den Stand der Umsetzung der einzelnen Kapitalmaßnahmen. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen dem jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand bzw. Vorstandsvorsitzenden auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen statt. Der Aufsichtsrat war in alle

Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden und haben diese mit dem Vorstand intensiv und detailliert erörtert. Soweit für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats diese nach intensiver Prüfung und Erörterung gebilligt (s. nachfolgend unter „Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats“).

1.1. Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr fanden elf Aufsichtsratssitzungen an den folgenden Tagen statt, an denen mit Ausnahme des 24. März 2025, an dem nur der Aufsichtsrat tagte, jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats und der Vorstand teilgenommen haben: 12. Januar 2025, 24. März 2025, 29. April 2025, 26. Juni 2025, 13. August 2025, 18. September 2025, 6. Oktober 2025, 11. Oktober 2025, 18. November 2025 sowie am 5. und 11. Dezember 2025. Diese Sitzungen fanden mehrheitlich als Videokonferenzen statt.

Auf seiner ersten Sitzung des Jahres, am 12. Januar 2025, beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über operative Themen und mögliche Beteiligungen.

Alleiniger Gegenstand der Sitzung vom 24. März 2025 war die Verlängerung des Vorstandsvertrags von Herrn Gunnar Binder um ein Jahr bis zum 27. März 2026.

Am 29. April 2025 fand die Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2024 statt. Vertreter des

Abschlussprüfers berichteten über den Umfang, die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, inklusive des Lageberichts sowie der Prüfbericht des Abschlussprüfers, wurden von Vorstand und Aufsichtsrat umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat erhob keine Einwendungen, stellte den Jahresabschluss 2024 der Readcrest Capital AG fest und beschloss den Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2024.

Am 26. Juni 2025 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 13. August 2025. Darin enthalten waren sämtliche Beschlussvorschläge zur Neupositionierung der Gesellschaft, verbunden mit mehreren Kapitalmaßnahmen. Diese betrafen eine Kapitalherabsetzung, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Einbringung einer 91 %- Beteiligung an der Towerview Healthcare Group Ltd., eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen um bis zu EUR 27,5 Mio. unter Gewährung des gesetzlichen Bezugsrechts sowie eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen. Damit verbunden waren personelle Themen. Alle amtierenden Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen die Niederlegung ihrer Ämter zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 13. August 2025 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu und bestellte zwei neue Vorstandsmitglieder (Details siehe nachfolgend unter „Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat“). Ebenfalls am 13. August 2025 stimmte der Aufsichtsrat der Festlegung weiterer Details zur von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen zu.

Am 18. September 2025 beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der Gesellschaft im Zusammenhang mit der ordentlichen Hauptversammlung 2025.

Am 6. Oktober 2025 stimmte der Aufsichtsrat der Beschlussvorlage des Vorstandes zu, eine unverzinsliche Pflichtwandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 29.000.000,00 („Pflichtwandelanleihe“), eingeteilt in 29.000 Teilschuldverschreibungen zu je EUR 1.000,00, unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre an die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH („Midgard“) und die CFS Beteiligungsgesellschaft mbH („CFS“) zu begeben, mit der Maßgabe, dass Midgard

und CFS ihre Beteiligung an der RC Stadtentwicklung GmbH, Leipzig („RCS“) in die Gesellschaft einbringen. Zudem stimmte der Aufsichtsrat zu, 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 an einen Ankerinvestor für die strategische Neupositionierung der Gesellschaft als Immobilien-Gesellschaft zu begeben.

In seiner Sitzung am 11. Oktober 2025 genehmigte der Aufsichtsrat einen Einbringungs- und Zeichnungsvertrag mit der Midgard und CFS betreffend der zuvor genannten Pflichtwandelanleihen, er stimmte der Stellungnahme zum öffentlichen Übernahmeangebot der Obotritia Capital KGaA (veröffentlicht am 14. Oktober 2025) sowie dem Bezugsverhältnis der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen zu.

Am 18. November 2025 und 5. Dezember 2025 beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Festsetzung des Volumens der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen auf EUR 2.017.380,00 und Satzungsänderungen betreffend des Grundkapitals der Gesellschaft.

Die letzte Sitzung des Berichtsjahres fand am 11. Dezember 2025 statt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über das laufende Geschäft einschließlich des Stands der Projektentwicklungen und des Healthcare-Geschäfts in Großbritannien, das Risikomanagement, die Unternehmensstrategie sowie die Liquiditätsentwicklung. Zudem wurden neue Geschäftsordnungen für Vorstand (einschließlich der Geschäftsverteilung) und Aufsichtsrat besprochen und beschlossen.

Über die zuvor und hiernach genannten Themen hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat zwischen den Sitzungen mit dem Halbjahresfinanzbericht 2025.

1.2. Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der bisherige Alleinvorstand Gunnar Binder und alle Aufsichtsratsmitglieder, namentlich die Herren Delf Ness (Vorsitzender), Peter Ulrich Paul (stellvertretender Vorsitzender) sowie Martin Billhardt, legten zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. August 2025, bzw. im Falle von Herrn Binder zum Ablauf des 14. August 2025, ihre Ämter nieder.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Herren Friedrich Thiele, Heusenstamm, selbstständiger Unternehmer; Florian Lanz, Berlin, selbstständiger Unternehmer und Philipp E. Preuss, Hamburg, selbstständiger Unternehmer. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt neu konstituiert: Herr Thiele wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Herr Lanz zu seinem Stellvertreter gewählt. Der Aufsichtsrat hat am 13. August 2025 Herrn Rolf Elgeti, den persönlich haftenden Gesellschafter der durch die Sacheinlage künftigen Großaktionärin Obotritia Capital KGaA, sowie Herrn Dr. Marcus Kiefer, den CFO der Obotritia Capital KGaA, zu neuen Vorständen der Gesellschaft bestellt. Herr Elgeti übt den Posten des CEO, Herr Dr. Kiefer den des CFO aus.

1.3. Corporate Governance

Auch im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Die dazu gemäß § 161 AktG vorgesehene Entsprechenserklärung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f bzw. § 315d HGB wurden im April 2026 abgegeben und sind im Internetauftritt des Unternehmens unter https://www.readcrest.com/de/investor-relations?nachrichten_art=corporate-governance abrufbar. Diese basieren auf der Kodexfassung vom 28. April 2022.

Die Readcrest Capital AG integriert die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB in den Corporate Governance Bericht des Unternehmens. Dieser beinhaltet die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, Angaben über die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, einschließlich der Zusammensetzung und Arbeitsweise seiner Ausschüsse.

Bis auf einige Ausnahmen folgte die Readcrest Capital AG diesen Empfehlungen. Die Abweichungen werden in der Entsprechenserklärung angegeben und erläutert. Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

1.4. Ausschüsse

Mit Ausnahme des gesetzlich zu bildenden Prüfungsausschusses sieht der Aufsichtsrat der Readcrest Capital AG unverändert von der Bildung weiterer Ausschüsse

ab. Alle Themen werden effizient im Aufsichtsratsplenum behandelt. Der Prüfungsausschuss setzt sich personengleich zum Aufsichtsrat zusammen. Herr Thiele übernimmt auch im Prüfungsausschuss den Vorsitz.

Der Prüfungsausschuss hat auch im Berichtsjahr aufgrund der strategischen Neupositionierung der Gesellschaft und der im Aufbau befindlichen Organisationsstruktur keine gesonderten Sitzungen außerhalb der gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Entsprechend tauscht sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung aus und berichtet dem Ausschuss bzw. Aufsichtsrat hierüber. Auf den Aufsichtsratssitzungen wird daher über den Zeitplan der Abschlusserstellung, den Verlauf der Prüfung und die vorläufigen Abschlussunterlagen beraten.

1.5. Jahres- und Konzernabschluss 2025

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. August 2025 wurde die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 gewählt. Im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex – insbesondere zur Unabhängigkeit des Abschlussprüfers – hat der Aufsichtsrat der Readcrest Capital AG den entsprechenden Prüfungsauftrag erteilt und die Prüfungsschwerpunkte vorgegeben.

Die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes sowie den Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichtes für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie unter Beachtung des § 315e HGB aufgestellt. Der Jahresabschluss der Readcrest Capital AG wurde nach den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 kam es aufgrund des erst am 17. April 2026 abgeschlossenen Verkaufs des britischen Pflegeheimgeschäfts zu einer Verschiebung, weshalb dem Aufsichtsrat zur Bilanzaufsichtsratssitzung am 30. April 2026 nur der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

2025 vorlag. Am 01. Juli 2026 wurde der Konzernabschluss behandelt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden die zuvor genannten Abschlussunterlagen, der Prüfbericht des Abschlussprüfers, der vom Vorstand erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gem. § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht) und der dazugehörige Prüfbericht des Abschlussprüfers sowie der erstmals zu erstellende nichtfinanzielle Konzernbericht, mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zu den beiden Bilanzaufsichtsratssitzungen für eine eigene Prüfung übermittelt.

In Anwesenheit von Vertretern des Abschlussprüfers wurden die vorgenannten Unterlagen, unter besonderer Berücksichtigung der festgelegten Prüfungsschwerpunkte, auf beiden Sitzungen intensiv erörtert. Die Vertreter des Abschlussprüfers berichteten über den Verlauf, die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung sowie die Gründe für die verzögerte Aufstellung des Konzernabschlusses. So erforderte der Verkauf des britischen Pflegeheimgeschäfts einen Ausweis der betroffenen Gesellschaften im Konzernabschluss als aufgegebenen Geschäftsbereich. Um die Entwicklung des fortzuführenden Geschäfts klar erkennen zu können, wurden deren Ergebnisbeiträge gesondert dargestellt und die Vorjahresvergleichszahlen entsprechend angepasst. Die Vertreter des Abschlussprüfers informierten über ihre Feststellungen zum internen Kontroll- und Risikomanagement, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess und stellten fest, dass der Vorstand ein angemessenes Informations- und Überwachungssystem eingerichtet hat, welches geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Umstände, die die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers in Frage stellen, lagen nicht vor. Für alle ergänzenden Fragen und Auskünfte standen sie zur Verfügung. Ebenfalls bestätigten sie, dass die erforderlichen Bestandteile des Konzernabschlusses ESEF-konform inklusive der anzuwendenden Tags aufgestellt wurden.

Aufgrund eigener Prüfungen des Jahres- und des Konzernabschlusses, des Lageberichts und des Konzernlageberichts hat der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat keine Einwendungen erhoben und das Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend zur Kenntnis genommen. Der vom Vorstand aufgestellte

Jahresabschluss und der Konzernabschluss über das Geschäftsjahr 2025 wurden am 30. April 2026 bzw. 01. Juli 2026 gebilligt. Der Jahresabschluss 2025 der Readcrest Capital AG ist damit festgestellt; der Konzernabschluss 2025 ist gebilligt.

Auch den nichtfinanziellen Konzernbericht zum 31. Dezember 2025 prüfte und billigte der Aufsichtsrat am 01. Juli 2026.

Die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den vom Vorstand erstellten Abhängigkeitsbericht geprüft. Der Aufsichtsrat verweist auf die Schlusserklärung gemäß § 312 AktG im Lagebericht des Jahresabschlusses vom 30. April 2026.

Den fristgerecht vorgelegten Abhängigkeitsbericht und das Ergebnis der Prüfung dieses Berichtes durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen, beide Berichte geprüft und beide Ergebnisse mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer besprochen. Dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes durch den Abschlussprüfer schließt sich der Aufsichtsrat an. Nach dem abschließenden Ergebnis der Erörterungen und der eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Aufsichtsrat sind die Feststellungen des Vorstandes zutreffend und daher keine Einwendungen gegen die Schlusserklärung des Vorstandes zu erheben.

Ebenfalls besprochen und beschlossen wurde der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats 2025.

Dem Vorstand dankt der Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit und stets konstruktive Zusammenarbeit. Bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Readcrest-Gruppe bedankt sich der Aufsichtsrat ausdrücklich für ihr hohes Engagement und ihren persönlichen Einsatz bei der gelungenen Neupositionierung der Gesellschaft als Immobiliengesellschaft. Den Alt-Aktionären spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für ihre Treue zum Unternehmen nach der Neupositionierung der Gesellschaft aus und begrüßt die neuen Aktionäre bei der neuen Readcrest Capital AG. Die Gesellschaft ist nun ein mit zwei Geschäftssäulen breit und stabil aufgestelltes Unternehmen mit Investments in Projektentwicklungen und Gesundheitsdienstleistungen, das sich auf einem interessanten und erfolgversprechenden Wachstumspfad befindet.

Hamburg, den 01. Juli 2026

Friedrich Thiele,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Konzernbilanz zum 31.12.2025

Readcrest Capital AG
Hamburg

AKTIVA	Note	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
		EUR	EUR	EUR
Vermögenswerte				
Langfristige Aktiva				
Immaterielle Vermögenswerte	17.	49.265.922,08	46.902.354,90	42.344.580,42
Sachanlagen	18.	2.330.409,19	2.928.440,94	34.494.505,46
Aktive latente Steuern	16.	926.875,96	204.423,39	795.436,20
Summe langfristige AKTIVA		52.523.207,23	50.035.219,23	77.634.522,08
Kurzfristige Aktiva				
Vorräte	19.	18.370.000,00	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20./21.	16.554.665,65	16.443.104,21	15.721.951,14
Liquide Mittel	22.	10.168.949,65	8.469.126,63	12.183.780,29
Summe kurzfristige AKTIVA		45.093.615,30	24.912.230,84	27.905.731,43
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	23.	24.159.434,12	29.790.419,06	0,00
Summe AKTIVA		121.776.256,65	104.737.869,13	105.540.253,51

PASSIVA	Note	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
		EUR	EUR	EUR
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	24.	33.235.713,00	3.300.000,00	33.287.443,01
Kapitalrücklage		5.570.918,29	33.053.631,15	3.066.188,14
Gewinnrücklagen		1.651.370,35	-1.298.022,95	1.448.714,94
Bilanzgewinn		-134.623.034,72	-51.467.860,32	-52.603.951,65
Summe Eigenkapital		-94.165.033,08	-16.412.252,12	-14.801.605,56
Summe nicht beherrschende Anteile		-5.541.752,62	0,00	0,00
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	25.	83.282.346,50	80.755.749,40	76.541.128,35
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	25./26.	1.795.303,84	2.140.668,93	2.024.063,23
Langfristige Rückstellungen	27.	286.235,25	276.716,58	217.059,33
Passive latente Steuern	16.	591.372,08	4.210,43	4.092.058,02
Summe langfristige Verbindlichkeiten		85.955.257,67	83.177.345,34	82.874.308,93
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	25.	107.009.111,25	10.955.971,69	13.023.136,18
Kurzfristige Rückstellungen	27.	12.741.985,92	11.383.125,96	13.241.740,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.	7.660.446,60	6.486.227,42	4.736.257,37
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	29.	2.801.769,34	2.599.648,56	6.466.416,04
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		130.213.313,11	31.424.973,63	37.467.550,14
Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	23.	5.314.471,56	6.547.802,28	0,00
Summe PASSIVA		121.776.256,65	104.737.869,13	105.540.253,51

Konzerngesamtergebnisrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Readcrest Capital AG Hamburg

	Note	01.01.2025- 31.12.2025 EUR	01.01.2024- 31.12.2024 EUR
<u>Periodenergebnis</u>			
Umsatzerlöse	10.	128.312.658,30	124.579.190,95
Aufwand für Umsatzerlöse	11.	-99.046.694,52	-93.225.867,42
Rohergebnis		29.265.963,78	31.353.323,53
Personalaufwand Verwaltung	12.	-10.604.862,46	-9.552.668,68
Wertminderung auf kurzfristige Vermögenswerte	19.	-46.616.724,36	0,00
Abschreibungen	18.	-962.477,23	-8.348.887,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.	-13.220.096,82	-7.796.027,70
Sonstige betriebliche Erträge	14.	1.629.587,42	1.652.261,03
Ergebnis aus der operativen Tätigkeit		-40.508.609,67	7.308.000,37
 Zinserträge	15.	 279.971,12	 215.482,81
Zinsaufwendungen	15.	-73.793.450,08	-11.652.348,75
Finanzergebnis		-73.513.478,96	-11.436.865,94
 Ergebnis vor Steuern		 -114.022.088,63	 -4.128.865,57
Ertragsteuern	16.	19.679.972,39	2.940.517,18
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-94.342.116,24	-1.188.348,39
 Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	23.	 5.139.889,09	 2.324.439,72
Periodenergebnis		-89.202.227,15	1.136.091,33
Periodenergebnis entfällt auf:			
Mehrheitsanteile		-83.273.398,84	1.136.091,33
Nicht beherrschende Anteile		-5.928.828,31	0,00
<u>Sonstiges Ergebnis</u>			
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden dürfen			
aus Währungsdifferenzen		3.509.188,40	-3.117.009,59
aus Währungsdifferenzen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-559.795,10	370.271,70
Sonstiges Ergebnis		2.949.393,30	-2.746.737,89
GESAMTERGEBNIS		-86.252.833,85	-1.610.646,56
Gesamtergebnis für die Periode entfällt auf:			
Mehrheitsanteile		-80.280.831,27	-1.610.646,56
Nicht beherrschende Anteile		-5.972.002,58	0,00

Konzern-Kapitalflussrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Readcrest Capital AG
Hamburg

Angaben in EUR	Note	31.12.2025	davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	31.12.2024	davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen
Jahresergebnis		-89.202.227,15	5.139.889,09	1.136.091,33	2.324.439,72
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	15	73.522.903,16	9.424,20	11.442.851,79	5.985,85
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	17, 18	1.197.618,89	1.735.141,66	10.095.568,68	1.746.680,87
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	19	46.616.724,36	0,00	0,00	0,00
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditelegenschaften		0,00	0,00	0,00	0,00
-/+ Gewinn/ Verlust aus Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0,00	0,00	0,00	0,00
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	18	63.355,77	0,00	-3.078,00	0,00
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	27	599.621,21	0,00	-1.795.980,19	0,00
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	16	91.253,54	0,00	-1.026.057,24	759,49
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern	16	-19.699.322,35	71.903,58	-1.795.383,11	118.317,34
+/- Erhaltene/Gezahlte Ertragsteuern	16	-423.286,77	121,23	1.026.816,73	0,00
- Sonstige Beteiligungserträge		0,00	0,00	0,00	0,00
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte aus Projektentwicklung	19	0,00	0,00	0,00	0,00
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungsstätigkeit zuzuordnen sind	19, 20, 21	324.930,11	150.307,81	940.295,93	-379.213,09
-/+ Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungsstätigkeit zuzuordnen sind	28, 29	-704.225,58	-826.602,62	-2.379.123,42	511.803,91
+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/ Erträge		4.841.939,14	0,00	243.130,78	-13.993,40
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	30	17.229.284,32	6.280.184,96	17.885.133,28	4.314.780,69
					0,00
+ Einzahlungen Abgänge Renditelegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in Renditelegenschaften		-351.807,53	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	18	3.186.652,51	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	18	-1.595.792,28	-662.099,66	-929.957,76	-639.147,00
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen	17	-1.767.282,53	0,00	-1.118.343,42	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	7	-1.896.347,02	0,00	-6.524.968,64	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten		21.789,04	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		-14.128,62	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Erhaltene Zinsen	15	279.878,20	0,00	215.482,81	0,00
+ Erhaltene Dividenden		0,00	0,00	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	30	-2.137.038,23	-662.099,66	-8.357.787,01	-639.147,00
					0,00
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	24	491.296,80	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen zur Durchführung beschlossener Kapitalerhöhungen		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,00	0,00	0,00	0,00
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen		0,00	0,00	0,00	0,00
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen		0,00	0,00	0,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten		0,00	0,00	0,00	0,00
- Auszahlungen für die Tilgung von Bankkrediten	25	-4.668.588,57	0,00	-3.060.730,16	0,00
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von sonstigen Krediten	25	0,00	0,00	12.302,79	0,00
- Auszahlungen für die Tilgung von sonstigen Krediten	25	-789.915,51	-5.281.501,81	-81.893,45	-3.806.459,23
- Auszahlungen für die Tilgung von sonstigen Krediten (Leasing)	26	-805.003,86	-18.961,55	-556.659,07	-6.387,84
- Gezahlte Zinsen	15	-9.995.404,59	-9.424,20	-10.490.264,60	-5.985,85
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des bisherigen Mutterunternehmens		0,00	0,00	0,00	0,00
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0,00	0,00	0,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30	-15.767.615,73	-5.309.887,56	-14.177.244,49	-3.818.832,92
					0,00
Liquide Mittel am Anfang der Periode	22	8.552.237,79	83.111,16	12.183.780,29	205.568,24
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		17.229.284,32	6.280.184,96	17.885.133,28	4.314.780,69
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-2.137.038,23	-662.099,66	-8.357.787,01	-639.147,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-15.767.615,73	-5.309.887,56	-14.177.244,49	-3.818.832,92
					0,00
Anpassung nicht zahlungswirksamer Währungsverlust/-gewinne aus Bilanzposten		-85.208,18	-13.652,71	-101.255,49	27.900,44
Verschmelzungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0,00	0,00	0,00	0,00
Wechselkurseinflüsse auf den Finanzmittelbestand		702.706,53	9.590,55	-121.198,14	-7.158,30
Änderungen des Konsolidierungskreises		2.061.829,87	0,00	1.240.809,34	0,00
					0,00
Liquide Mittel am Ende der Periode	22	10.556.196,38	387.246,73	8.552.237,79	83.111,16

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Towerview Healthcare Group Limited
London

Angaben in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Rücklage aus umgekehrten Unternehmenswerb	Gewinn-rücklagen	Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Bilanzgewinn	Zwischen-summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2024	33.287.443,01	3.066.188,14	0,00	187.157,94	1.261.557,00	-52.603.951,65	-14.801.605,56	0,00	-14.801.605,56
Periodenergebnis						1.136.091,33	1.136.091,33	0,00	1.136.091,33
Sonstiges Ergebnis (Währungsumrechnung)					-2.746.737,89		-2.746.737,89	0,00	-2.746.737,89
Gesamtergebnis für die Periode	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.746.737,89	1.136.091,33	-1.610.646,56	0,00	-1.610.646,56
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen							0,00	0,00	0,00
Sachkapitaleinlage							0,00	0,00	0,00
Umgliederung aufgrund des umgekehrten Unternehmenserwerbs	-29.987.443,01	933.817,86	29.053.625,15				0,00	0,00	0,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen							0,00	0,00	0,00
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)							0,00	0,00	0,00
Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel							0,00	0,00	0,00
Übernahme Beherrschung Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen							0,00	0,00	0,00
Abgang Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen							0,00	0,00	0,00
Erwerb eigener Anteile							0,00	0,00	0,00
Dividenden/ Ausschüttung							0,00	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2024	3.300.000,00	4.000.006,00	29.053.625,15	187.157,94	-1.485.180,89	-51.467.860,32	-16.412.252,12	0,00	-16.412.252,12

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025
**Readcrest Capital AG
Hamburg**

Angaben in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Rücklage aus umgekehrten Unternehmenswerb	Gewinn-rücklagen	Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Bilanzgewinn	Zwischen-summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2025	3.300.000,00	4.000.006,00	29.053.625,15	187.157,94	-1.485.180,89	-51.467.860,32	-16.412.252,12	0,00	-16.412.252,12
Periodenergebnis						-88.413.287,93	-88.413.287,93	-5.928.828,31	-94.342.116,24
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen						5.139.889,09	5.139.889,09	0,00	5.139.889,09
Sonstiges Ergebnis (Währungsumrechnung)					2.992.567,57	0,00	2.992.567,57	-43.174,27	2.949.393,30
Gesamtergebnis für die Periode	0,00	0,00	0,00	0,00	2.992.567,57	-83.273.398,84	-80.280.831,27	-5.972.002,58	-86.252.833,85
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	1.467.380,00	403.476,00				550.000,00	2.420.856,00	0,00	2.420.856,00
Sachkapitaleinlage							0,00	0,00	0,00
Ausgabe von Aktien im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerb	28.468.333,00	5.693.667,00	-33.579.855,86		-43.174,27	-431.775,56	107.194,31	430.249,96	537.444,27
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen							0,00	0,00	0,00
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)							0,00	0,00	0,00
Anteilsauf- und -abstockungen ohne Statuswechsel							0,00	0,00	0,00
Übernahme Beherrschung Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen							0,00	0,00	0,00
Abgang Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen							0,00	0,00	0,00
Erwerb eigener Anteile							0,00	0,00	0,00
Dividenden/ Ausschüttung							0,00	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2025	33.235.713,00	10.097.149,00	-4.526.230,71	187.157,94	1.464.212,41	-134.623.034,72	-94.165.033,08	-5.541.752,62	-99.706.785,69

Readcrest Capital AG
Konzernanhang zum 31. Dezember 2025

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	18
2.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	18
3.	GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES	20
4.	ERSTMALIGE ANWENDUNG DER IFRS - ANGABEN NACH IFRS 1	21
5.	NEU ANZUWENDENDE ODER GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN	22
6.	VERÖFFENTLICHTE ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN	22
7.	KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE	23
8.	RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN	29
	Konsolidierungsgrundsätze	29
	Umgekehrter Unternehmenszusammenschluss	29
	Fremdwährungsumrechnung	30
	Umsatzrealisierung und Umsatzausweis	31
	Klassen von Umsatzerlösen	32
	Bestimmung und Aufteilung des Transaktionspreises	34
	Realisierung von Umsatzerlösen	34
	Kosten der Auftragserlangung und Vertragserfüllungskosten	35
	Realisierung von sonstigen Erträgen und Zinserträgen	35
	Aufwandsrealisierung	36
	Ergebnis je Aktie	36
	Geschäfts- oder Firmenwert	38
	Sachanlagen	38
	Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	38
	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche	39
	Leasing	40

Inhalt

	Rückstellungen	40
	Ertragsteuern (tatsächliche und latente Steuern)	40
	Erfolgsunsicherheiten (Eventualschulden und -forderungen)	41
	Finanzinstrumente	41
	Staatliche Zuschüsse	43
9.	VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN	43
	Geschäfts- oder Firmenwert	44
	Sachanlagen	44
	Rückstellungen	45
	Ertragsteuern	46
10.	UMSATZERLÖSE	47
11.	AUFWAND FÜR UMSATZERLÖSE	47
12.	PERSONALAUFWAND	48
13.	SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	48
14.	SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	49
15.	FINANZERGEBNIS	49
16.	STEUERN	50
17.	IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	53
18.	SACHANLAGEN	54
19.	VORRÄTE	55
20.	FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	56
21.	SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	56
22.	ZAHLUNGSMITTEL	57
23.	ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN SOWIE AUFGEGEBENE GESCHÄFTSBEREICHE	57
	Vermögenswerte und Schulden aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	58

Inhalt

	Zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte	59
24.	EIGENKAPITAL	60
25.	FINANZSCHULDEN	63
26.	LEASINGVERBINDLICHKEITEN	65
27.	RÜCKSTELLUNGEN	65
28.	VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	66
29.	SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	66
30.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	66
31.	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	67
32.	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	67
33.	ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN	70
	Wertansätze, beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorie	70
	Bewertungskategorien nach IFRS 9	70
	Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten	71
	Überleitung der Schulden aus Finanzierungstätigkeit	72
34.	RISIKOMANAGEMENT DES KONZERNS	72
	Marktrisiko	73
	Finanzielles Risikomanagement	74
	Kreditrisiko (Ausfallrisiko)	75
	Liquiditätsrisiken	77
	Zinssatzrisiken	78
	Kapital	79
35.	TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN	80
	Nahestehende natürliche Personen in Schlüsselpositionen	81
	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen zum 31. Dezember 2025	82
36.	PERSONAL	83

Inhalt

37.	HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS	83
38.	CORPORATE GOVERNANCE KODEX	83
39.	EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG	83

1. ALLGEMEINES

Die Readcrest Capital AG, Hamburg, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 148451 eingetragen, die Eintragung erfolgte zum 11. Oktober 2017.

Die Readcrest Capital AG bietet über ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften (im Folgenden "Readcrest Group" genannt) einerseits Dienstleistungen in der Gesundheits- und Sozialpflege mit Schwerpunkten in der ambulanten und stationären Versorgung sowie der Bereitstellung von Pflegekräften an. Andererseits bietet die Readcrest Group Leistungen im Bereich der Immobilienprojektentwicklung und künftigen Bestandshaltung an.

Direkte Muttergesellschaft und gleichzeitig oberste Muttergesellschaft der Readcrest Capital AG ist die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, mit einem Anteil am Grundkapital von über 86% zum Bilanzstichtag.

Der Konzernabschluss, nachfolgend auch „Konzern“ genannt, ist in Euro (EUR) aufgestellt, da dies die Berichtswährung ist. Funktionale Währung der Muttergesellschaft Readcrest Capital AG und des Teilkonzerns der RCS Gruppe ist der EUR. Die funktionale Währung des Teilkonzerns TV Healthcare Group Ltd. (vormals: Towerview Healthcare Group Ltd.) ist das britische Pfund (GBP), da der Konzern seine Dienstleistungen in britischen Pfund erbringt, wesentliche Aufwendungen in britischen Pfund anfallen und auch die Finanzierung und operative Zahlungsströme in britischen Pfund erfolgen; die Einbeziehung erfolgt im Wege der Umrechnung nach IAS 21.39.

Sofern in einzelnen Tabellen keine Währungseffekte aufgeführt werden, sind Währungsumrechnungen nicht vorhanden oder von untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung, Differenzen auch innerhalb einzelner tabellarischer Darstellungen auftreten können. Dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernabschlusses.

2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Readcrest Capital AG ist im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen und Immobilienentwicklung tätig.

Gesundheitsdienstleistungen

Die TV Healthcare Group Ltd. (vormals: Towerview Healthcare Group Ltd.) hält über Holdinggesellschaften 100% der Anteile an den beiden operativen Gesellschaften „Grosvenor Health and Social Care Limited“ mit Sitz in Wolverhampton, Vereinigtes Königreich und deren Tochtergesellschaften (zusammen „**GHSC Gruppe**“) sowie 100% der Anteile an der „TV Care Limited“ mit Sitz in Wolverhampton, Vereinigtes Königreich und deren Tochtergesellschaften (zusammen „**TVC Gruppe**“).

Die Grosvenor Health and Social Care Limited (**GHSC**) Gruppe ist im Vereinigten Königreich aktiv im Bereich der häuslichen Pflege vulnerabler Personen und beschäftigt ca. 3.550 Mitarbeiter, von denen rund 90% in Teilzeit tätig sind. Die Tätigkeiten der GHSC sind ein eigenständiges Geschäftssegment „Pflegedienstleistungen“ des Konzerns.

Die TV Care Limited (**TVC**) Gruppe betreibt im Vereinigten Königreich mit etwa 430 Mitarbeitern, von denen etwa 50% in Teilzeit arbeiten, Alten- und Pflegeheime, die ein eigenes Geschäftssegment „Betrieb von Pflegeheimen“ darstellen. Ende 2025 wurde der Beschluss gefasst, 5 Gesellschaften der TVC Gruppe zu veräußern. Der Verkauf wurde am 17. April 2026 vollzogen. Sämtliche den veräußerten Gesellschaften zuzuordnenden Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge werden im Konzernabschluss der Readcrest Capital AG zum 31. Dezember 2025 nach IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen.

Immobilienprojektentwicklung

Die RC Stadtentwicklung GmbH, Leipzig, hält Beteiligungen an operativen Projektentwicklungsgesellschaften (**RCS Gruppe**) und ist im Bereich der Immobilienprojektentwicklung tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf innerstädtischen Immobilienprojekten mit gemischter Nutzung sowie auf der Entwicklung, Verkauf oder auch anschließender Bewirtschaftung städtischer Quartiere. Hierzu zählen insbesondere Immobilien mit kombinierten Nutzungsarten aus Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und ergänzender sozialer oder kultureller Infrastruktur.

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, Verkauf oder auch anschließender Bewirtschaftung.

In Dresden ist ein vielseitig nutzbares Stadtquartier geplant, bei dem insgesamt 23.425 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden.

Rund 36.335 m² Bruttogeschossfläche entstehen in Halle (Saale). Im Rahmen der Entwicklung eines modernen Quartiers in Magdeburg werden in etwa 40.000 m² Bruttogeschossfläche realisiert.

In Schwerin und Dessau-Roßlau sollen Wohnquartiere entstehen.

Alle Projekte befinden sich zurzeit noch in der Entwicklung. Geplant sind Immobilien, die verschiedene Nutzungsarten, darunter Wohnen, Büro, Einzelhandel und Gastronomie, miteinander vereinigen.

3. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den diesbezüglichen Interpretationen des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind.

Die Readcrest Capital AG stellt als Konzernmutter diesen Konzernabschluss auf. Die Jahresabschlüsse der einzelnen konsolidierten Unternehmen wurden zum Bilanzstichtag des Konzernabschlusses erstellt. Das Geschäftsjahr der Gesellschaften entspricht dem Kalenderjahr (1. Januar bis 31. Dezember).

Die Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 erfolgt nach den verpflichtend anzuwendenden Standards und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand der Readcrest Capital AG am 30. Juni 2026 aufgestellt und freigegeben. Zu diesem Zeitpunkt endet der Wertaufhellungszeitraum.

Gemäß IAS 1 wird die Bilanz in langfristige und kurzfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten unterteilt. Vermögenswerte und Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten werden gemäß IAS 12 als langfristige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die in der Konzernbilanz und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung sowie im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesenen Posten werden im Anhang gesondert erläutert.

Der Konzernabschluss wurde nach dem Grundsatz der Wesentlichkeit gemäß IAS 1 erstellt.

Der Begriff IFRS umfasst auch alle anwendbaren International Accounting Standards (IAS) sowie alle Interpretationen und Änderungen der International Financial Reporting Standards.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt. Zum Abschlussstichtag bestehen bei Tochtergesellschaften der RCS Gruppe wesentliche kurzfristige Finanzverbindlichkeiten. Die Bedienung bzw. Ablösung dieser Verbindlichkeiten ist Gegenstand laufender Verhandlungen mit den Kreditgebern, sodass eine sofortige Fälligstellung derzeit nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus überstiegen die Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 die beizulegenden Zeitwerte der wesentlichen Vermögenswerte der betroffenen Gesellschaften. Die Fähigkeit dieser Gesellschaften, ihre Verpflichtungen zu erfüllen, hängt wesentlich vom erfolgreichen Abschluss der angestrebten Refinanzierungen, Umschuldungen, Schuldenschnitte oder alternativer Maßnahmen ab.

Das Management geht auf Basis der aktuellen Planungen und Gespräche mit Finanzierungspartnern davon aus, dass die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden können.

Gleichwohl sind die geplanten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht vollständig verbindlich vereinbart. Sollte es daher nicht gelingen, die erforderlichen Refinanzierungen, Umschuldungen oder Schuldenschnitte in ausreichendem Umfang umzusetzen, könnten einzelne Tochtergesellschaften nicht in der Lage sein, ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies könnte zu Restrukturierungsmaßnahmen bis hin zu Bestandsgefährdungen einzelner Tochtergesellschaften führen.

Diese Ereignisse und Bedingungen weisen auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der betroffenen Tochtergesellschaften zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Nach Einschätzung des Managements ist die Aufstellung des Konzernabschlusses unter der Annahme der Unternehmensfortführung dennoch angemessen, da aus einer möglichen Bestandsgefährdung einzelner Tochtergesellschaften nach derzeitiger Einschätzung keine wesentlichen über die betroffenen Gesellschaften hinausgehenden Verpflichtungen für den Konzern entstehen.

4. ERSTMALIGE ANWENDUNG DER IFRS – ANGABEN NACH IFRS 1

Die Readcrest Group erstellt zum 31. Dezember 2025 erstmals einen Konzernabschluss nach IFRS. Dementsprechend ist der Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der 31. Dezember 2025 mit einem Berichtszeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 (Berichtszeitraum) und einem Vergleichszeitraum des Übergangsjahres vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 (Übergangszeitraum). Der Konzern ist zum 5. November 2025 (Erstkonsolidierungszeitpunkt) durch einen umgekehrten Unternehmenszusammenschluss mit der TV Healthcare Gruppe entstanden (siehe dazu Punkt 7.). Dementsprechend betreffen die Angaben des Vergleichszeitraumes vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 die TV Healthcare Gruppe als wirtschaftlichen Erwerber.

Die Readcrest Group hat in der Vergangenheit keinen Konzernabschluss veröffentlicht. In der Vergangenheit bestand keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses. Entsprechend liegen keine previous-GAAP-Konzernabschlusswerte vor, die als Ausgangspunkt für eine klassische Überleitung des Konzerneigenkapitals und des Konzerngesamtergebnisses auf IFRS dienen könnten. Die IFRS-Eröffnungsbilanz wurde daher auf Grundlage der Einzelabschlüsse der einbezogenen Unternehmen, ergänzender Konsolidierungsinformationen sowie der nach IFRS erforderlichen Ansatz-, Bewertungs- und Konsolidierungsanpassungen erstellt. Der Konzern wandte mit Ausnahme der im Folgenden genannten Erleichterungen einen vollständigen retrospektiven Ansatz an. Es ergaben sich keine weiteren wesentlichen Anpassungen der Einzelabschlüsse aus der erstmaligen Anwendung der IFRS.

In Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenserwerben wurde die praktische Erleichterung IFRS 1.C4 (g) angewendet und der im lokalen Abschluss zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwert als Buchwert in den Konzernabschluss übernommen. In Bezug auf die Bilanzierung von Leasingverhältnissen wurde die praktische Erleichterung IFRS 1.D9D (e) angewendet, da wir bei der Bestimmung der Leasingdauer (z. B. für Optionen) auf nachträgliche Erkenntnisse zurückgegriffen haben. Weitere nach IFRS 1 zulässige Ausnahmen wurden im vorliegenden Konzernabschluss nicht angewendet.

5. NEU ANZUWENDENE ODER GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die nachfolgend aufgeführten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen, die von der EU übernommen wurden, sind ab Beginn des Berichtszeitraums anzuwenden. Sie umfassen auch die Änderungen, die im Rahmen des laufenden Annual Improvements Project (AIP) des IASB zu den IFRS veröffentlicht wurden. Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Standards mit EU-Endorsement und Anwendungspflicht im Rahmen unverändert zum Vorjahr fortgeführt.

Im Geschäftsjahr 2025 kamen folgende neue oder überarbeitete Standards und Interpretationen zur Anwendung:

Standards/Interpretation		Stichtag Anwendungspflicht	Datum EU-Endorsement
IAS 21	Änderungen von IAS 21: Mangel der Austauschbarkeit	1.1.2025	12.11.2024

6. VERÖFFENTLICHTE ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÄNDERUNGEN

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses waren die folgenden Standards und Interpretationen des IASB sowie deren Änderungen und Überarbeitungen entweder noch nicht von der Europäischen Union übernommen worden oder ihre Anwendung war im Geschäftsjahr 2025 nicht verpflichtend und wurde von der Readcrest Group auch nicht vorzeitig freiwillig angewendet:

Standards/Interpretation		Stichtag Anwendungspflicht	Datum EU-Endorsement
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1.1.2027	offen
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	1.1.2027	13.02.2026
IFRS 1 / IFRS 7 / IFRS 9 /	Änderungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7: Jährliche Verbesserungen	1.1.2026	09.07.2025

IFRS 10 / IAS 7	gen an den IFRS-Rechnungslegungsstandards – Band 11		
IFRS 9 / IFRS 7	Änderungen von IFRS 9 und IFRS 7: Verträge über naturabhängige Stromversorgung	1.1.2026	30.06.2025
IFRS 9 / IFRS 7	Änderungen von IFRS 9 und IFRS 7: Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten.	1.1.2026	27.05.2025
IFRS 19	Änderungen an IFRS 19: Nicht öffentlich rechenschaftspflichtige Tochterunternehmen: Angaben	1.1.2027	offen
IAS 21	Änderungen an IAS 21: Umstellung auf eine Darstellungswährung unter Hyperinflationsbedingungen	1.1.2027	offen

Die weiteren, nach dem 31. Dezember 2025 anzuwendenden neuen oder geänderten IFRS Standards, werden sich auf den Konzernabschluss der Readcrest Group allenfalls unwesentlich auswirken.

7. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

In den Konzernabschluss wurden nach IFRS 10 die Readcrest Capital AG als Mutterunternehmen sowie die aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die Readcrest Capital AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Anteile verfügt und darüber Beherrschung bzw. Kontrolle ausübt.

Folgende Tochterunternehmen wurden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	direkt / indirekt
TV Healthcare Group Limited	Chichester, Vereinigtes Königreich	91,09%
TV Topco Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
TV Midco 1 Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
TV Midco 2 Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
TV Bidco Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
TV Care Limited (vormals: Towerview Care Limited)	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Dale Topco Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
TV Healthcare Developments Limited (vormals: Towerview Healthcare Developments Limited)	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Inlet Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Reservoir Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
St. Augustine Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Ravine Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Veronica House Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Mamelon Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Deciduous Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Tributary Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Grosvenor Health and Social Care Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
CDA Care Limited	Cardiff, Vereinigtes Königreich	100,00%
Amandi Companions Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Allander Homecare Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Sevacare (UK) Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Midland Care Support & Enablement Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Rainbow Services (UK) Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Care Cymru Services Limited	Cardiff, Vereinigtes Königreich	100,00%
Balmoral Homecare Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Deluxe Home Care Limited	Cardiff, Vereinigtes Königreich	100,00%
Mayfair Homecare Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Meridian Care Services Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Lucerne (Scotland) Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Active Care Ayrshire Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Acasa Care Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Able Health Care Scotland Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Esteem Care Holdings Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Esteem Care Manchester Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Esteem Care Dumfries and Galloway Limited	Prestwick, Vereinigtes Königreich	100,00%
Esteem Care Cumbria Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
Esteem Care Leeds Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%
RC Stadtentwicklung GmbH	Leipzig, Deutschland	100,00%
RC Dresden Neustädter Bogen GmbH	Leipzig, Deutschland	89,00%
RC Halle Riebecks Gärten GmbH	Leipzig, Deutschland	89,00%
RC Magdeburger Tor GmbH	Leipzig, Deutschland	80,00%
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg, Deutschland	80,00%
AOC Dessau Meisterhausblick GmbH	Magdeburg, Deutschland	100,00%
AOC 8. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg, Deutschland	100,00%

Es wurden alle Tochtergesellschaften, die von Readcrest Capital AG beherrscht werden, vollkonsolidiert.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es folgende Änderungen im Konsolidierungskreis durch Erwerb:

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Erwerbszeitpunkt
Midland Care Support & Enablement Limited	Wolverhampton, Vereinigtes Königreich	100,00%	2025
RC Stadtentwicklung GmbH	Leipzig, Deutschland	100,00%	2025
RC Dresden Neustädter Bogen GmbH	Leipzig, Deutschland	89,00%	2025
RC Halle Riebecks Gärten GmbH	Leipzig, Deutschland	89,00%	2025
RC Magdeburger Tor GmbH	Leipzig, Deutschland	80,00%	2025
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg, Deutschland	80,00%	2025
AOC Dessau Meisterhausblick GmbH	Magdeburg, Deutschland	100,00%	2025
AOC 8. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg, Deutschland	100,00%	2025

UMGEKEHRTER UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS DER READCREST CAPITAL AG MIT DER TV HEALTHCARE GROUP LIMITED

Die Readcrest Capital AG hat durch eine Sacheinlage der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, Anteile an der britischen Gesellschaft TV Healthcare Group Ltd. erhalten. Die Beteiligungsquote zum Bilanzstichtag beträgt 91,09 %. Die Gesellschaft gewährte der Obotritia als Gegenleistung für die Einbringung der Anteile 28.468.333,00 neue Sachkapitaleinlage-Aktien.

Der Erwerb der TV Healthcare Group Ltd. gilt nach IFRS 3 nicht als Unternehmenszusammenschluss, weil die Readcrest Capital AG zum Akquisitionszeitpunkt kein Business im Sinne des IFRS 3 dargestellt hat. Stattdessen wird die Transaktion als eine Transaktion behandelt, die unter den Anwendungsbereich von IFRS 2 fällt, wobei TV Healthcare Group Ltd. als wirtschaftlicher Erwerber identifiziert wird und das Nettovermögen der Readcrest Capital AG als erworben gilt. Die Gegenleistung für die Transaktion wird zum beizulegenden Zeitwert der unmittelbar vor der Transaktion im Umlauf befindlichen Aktien und Aktienoptionen von Readcrest bewertet. Zum Vollzugstermin betrug der beizulegende Zeitwert der als ausgegeben geltenden Anteile basierend auf dem ersten Schlusskurs der Aktien 34.162.000,00 EUR.

Der Unterschiedsbetrag aus den ermittelten Anschaffungskosten sowie dem beizulegenden Zeitwert des erworbenen Nettovermögens an der Readcrest wurde gemäß IFRS 2 in Höhe von 4.672.078,79_EUR als Aufwand für Börsennotierungskosten erfasst.

MIT DEM UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VERBUNDENE KOSTEN

Die mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundenen Kosten für Rechtsberatung und Due Diligence betragen insgesamt 173.280,04 EUR, die im laufenden Geschäftsjahr 2025 angefallen sind. Diese Kosten sind in den Rechts- und Beratungskosten erfasst.

IDENTIFIZIERBARE ERWORBENE VERMÖGENSWERTE UND ÜBERNOMMENE SCHULDEN

Nachstehend sind die erfassten Beträge der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden der Readcrest Capital AG als wirtschaftlich erworbenes Unternehmen zum Erwerbszeitpunkt zusammengefasst. Die Vermögenswerte umfassen immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 4.483,60 EUR, Forderungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von 128.990,85 EUR, Zahlungsmittel in Höhe von 1.544.069,24 EUR sowie aktive latente Steuern in Höhe von 564.812,50 EUR, was eine Gesamtsumme der Vermögenswerte von 2.242.356,19 EUR ergibt. Auf der Passivseite sind Anleihen in Höhe von 34.021.232,88 EUR, Rückstellungen in Höhe von 250.000,00 EUR, Verbindlichkeiten LuL in Höhe von 183.653,95 EUR, Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 481.149,46 EUR sowie passive latente Steuern in Höhe von 564.812,50 EUR enthalten, was zu einer Gesamtsumme der Schulden von 35.500.848,79 EUR führt.

ERSTKONSOLIDIERUNG DER RC STADTENTWICKLUNG GRUPPE IM RAHMEN DES UMGEGEHRTEN UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSSES MIT DER READCREST CAPITAL AG

Im Rahmen des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses mit der Readcrest Capital AG wurden ebenfalls die Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH und damit der RCS Gruppe erworben und in die Erstkonsolidierung einbezogen. Die Readcrest Capital AG hat am 8. Oktober 2025 Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH für 29.000.000,00 EUR im Austausch für die Gewährung von Wandelschuldverschreibungen erhalten. Die Beteiligungsquote an den erworbenen Gesellschaften stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Sitz	direkt / indirekt
RC Stadtentwicklung GmbH	Leipzig, Deutschland	100,00%
RC Dresden Neustädter Bogen GmbH	Leipzig, Deutschland	89,00%
RC Halle Riebeck's Gärten GmbH	Leipzig, Deutschland	89,00%
RC Magdeburger Tor GmbH	Leipzig, Deutschland	80,00%
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	Magdeburg, Deutschland	80,00%
AOC Dessau Meisterhausblick GmbH	Magdeburg, Deutschland	100,00%
AOC 8. Vorratsgesellschaft mbH	Magdeburg, Deutschland	100,00%

Der Erwerb der RCS Gruppe wird zum Erstkonsolidierungszeitpunkt nach IFRS 3 nicht als Unternehmenszusammenschluss behandelt, weil die Gesellschaften der RCS Gruppe zum Akquisitionszeitpunkt kein Business im Sinne des IFRS 3 dargestellt haben. Das Eigenkapital der RC Stadtentwicklung GmbH ergibt sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt zu -291.546,08 EUR.

Nach Berücksichtigung des Kaufpreises ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von -46.264.916,83 EUR, welcher erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertminderungen auf kurzfristige Vermögenswerte“ erfasst wurde.

AKQUISITION DER MIDLAND CARE SUPPORT & ENABLEMENT LIMITED

Die Tochtergesellschaft Sevacare (UK) Limited hat mit Kaufvertrag vom 12. November 2025 100% der Anteile und Stimmrechtsanteile an der Midland Care Support & Enablement Limited, Wolverhampton, Vereinigtes Königreich erworben.

In den zum Erwerbszeitpunkt erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden sind etwaige Inputs wie Kundenbeziehungen oder eine organisierte Belegschaft noch nicht aktiviert worden, da zum Aufstellungszeitpunkt der Bemessungszeitraum von 12 Monaten nach IFRS 3.45 noch nicht abgelaufen ist und für Zwecke des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025 eine vorläufige Kaufpreisallokation vorgenommen wurde, bei der keine stillen Reserven oder Lasten identifiziert wurden. Der Konzern folgert dennoch, dass die erworbenen Inputs und Prozesse zusammen wesentlich zur Fähigkeit beitragen, Erträge zu erwirtschaften. Der Konzern ist zu dem Schluss gekommen, dass die erworbene Gesellschaft ein Geschäftsbetrieb ist. Die Midland erbringt Dienstleistungen im Bereich der ambulanten Pflege. Die Midland trägt zum Gesamtkonzernumsatz ca. 675.000,00 EUR und zum Konzernergebnis ca. 75.000,00 EUR im Geschäftsjahr 2025 bei.

Hätte der Erwerb am 1. Januar 2025 stattgefunden, hätten der Beitrag zu den Konzernumsatzerlösen schätzungsweise bei ca. 4.300.000,00 EUR und das EBITDA für das Geschäftsjahr bei ca. 500.000,00 EUR gelegen. Bei der Ermittlung dieser Beträge wurde angenommen, dass die vorläufig ermittelten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte, die zum Erwerbszeitpunkt vorgenommen wurden, auch im Falle eines Erwerbs am 1. Januar 2025 gültig gewesen wären.

ÜBERTRAGENE GEGENLEISTUNG

Nachstehend sind die zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte jeder Hauptgruppe von Gegenleistungen zusammengefasst:

in EUR	
Kaufpreis	
Barkaufpreis	1.723.066,98
Rückzahlung von Schulden an die Gesellschafter insgesamt	0,00
Zahlungen aus Kaufvereinbarungen mit Minderheiten	0,00
Bedingte Gegenleistung	0,00
Put-Call-Option	0,00
Gesamte übertragene Gegenleistung	1.723.066,98

MIT DEM UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VERBUNDENE KOSTEN

Die mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundenen Kosten für Rechtsberatung und Due Diligence betragen insgesamt 23.648,74 EUR, welche in voller Höhe im Geschäftsjahr 2025 angefallen sind. Diese Kosten sind in den Rechts- und Beratungskosten erfasst.

IDENTIFIZIERBARE ERWORBENE VERMÖGENSWERTE UND ÜBERNOMMENE SCHULDEN

Nachstehend sind die erfassten Beträge der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt zusammengefasst. Die Vermögenswerte umfassen immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen im Wert von 122.132,44 EUR, Forderungen und sonstige Vermögenswerte von 712.318,57 EUR sowie Zahlungsmittel in Höhe von 210.918,54 EUR, was eine Gesamtsumme der Vermögenswerte von 1.045.369,55 EUR ergibt. Auf der Passivseite sind Verbindlichkeiten von 28.397,50 EUR und passive latente Steuern von 27.108,21 EUR verzeichnet, was zu einer Gesamtsumme der Schulden von 55.505,71 EUR führt.

Position	Fair Value (EUR)
Anlagevermögen	122.132,44
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	712.318,57
Zahlungsmittel	210.918,54
Erworbene Vermögensgegenstände zum Fair Value	1.045.369,55
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	-2.545,34
sonstige Verbindlichkeiten	-25.852,16
Passive latente Steuern	-27.108,21
Erworbene Schulden zum Fair Value	-55.505,71
Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	989.863,84

Die erworbenen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 712.318,57 EUR beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 675.127,93 EUR und sonstige Forderungen in Höhe von 37.190,65 EUR. Aufgrund der kurzfristigen Laufzeit entspricht der beizulegende Zeitwert sämtlicher Forderungen im Wesentlichen den Buchwerten sowie den nominalen Forderungswerten. Zum Erwerbszeitpunkt wurden keine voraussichtlich uneinbringlichen Zahlungsströme identifiziert.

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

Der anhand der Kaufpreisallokation ermittelte Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 733.203,13 EUR und betrifft insbesondere erwartete Synergien aus der Skalierung des Pflegegeschäfts und der regionalen Verdichtung. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig. Es wurden aufgrund der Vorgaben des IAS 12.21 beim erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts keine latenten Steuern auf diese Differenz gebildet.

8. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden dargestellt. Darüber hinausgehende Informationen zu einzelnen Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz sowie entsprechende Zahlenangaben ergeben sich aus den nachfolgend dargestellten Erläuterungen. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Beachtung der Prämisse der Unternehmensfortführung und grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips.

Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein nach nochmaliger Überprüfung verbliebener passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften werden in voller Höhe eliminiert. Zwischenergebnisse werden, soweit wesentlich, eliminiert.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom Eigenkapital, das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern nicht beherrschende Anteile in Höhe von -5.541.752,62 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Umgekehrter Unternehmenszusammenschluss

Bei einem Unternehmenszusammenschluss, der hauptsächlich durch den Austausch von Eigenkapitalanteilen erfolgt, ist der Erwerber in der Regel das Unternehmen, das seine Eigenkapitalanteile ausgibt. Bei einigen Unternehmenszusammenschlüssen, die gemeinhin als „umgekehrte Unternehmenszusammenschlüsse“ bezeichnet werden, ist das emittierende Unternehmen jedoch das erworbene Unternehmen. Eine umgekehrte Unternehmenserwerbstransaktion liegt vor, wenn das Unternehmen, das Eigenkapitalinstrumente ausgibt und rechtlich als Erwerber auftritt, für Rechnungszwecke als das erworbene Unternehmen identifiziert wird.

Das Unternehmen, dessen Eigenkapitalanteile erworben werden (das rechtlich erworbene Unternehmen), muss für Rechnungszwecke der Erwerber sein, damit die Transaktion als umgekehrte Unternehmenserwerbstransaktion betrachtet werden kann. Das wirtschaftlich erworbene Unternehmen muss die Definition eines Unternehmens erfüllen, damit die Transaktion als umgekehrte Unternehmenserwerbstransaktion bilanziert werden kann.

Ist das wirtschaftlich erworbene Unternehmen kein Business im Sinne des IFRS 3, finden die Ansatz- und Bewertungsgrundsätze von IFRS 3 auf die Transaktion keine Anwendung; diese ist stattdessen gemäß IFRS 2 zu bilanzieren. Die Transaktion bleibt jedoch eine umgekehrte Übernahme, und die diesbezüglichen Leitlinien von IFRS 3 bleiben anwendbar.

Nach dem Unternehmenszusammenschluss werden die Abschlüsse als Fortsetzung der Abschlüsse des wirtschaftlichen Erwerbers dargestellt. Die Bilanzierung des Zusammenschlusses nach IFRS 2 erfolgt wie folgt:

- Die Vermögenswerte und Schulden des wirtschaftlichen Erwerbers werden gemäß den einschlägigen IFRS zu ihren Buchwerten vor dem Unternehmenszusammenschluss angesetzt und bewertet;
- die Vermögenswerte und Schulden des übernommenen Unternehmens bzw. Teilkonzerns werden gemäß den einschlägigen IFRS erfasst und bewertet;
- die Gewinnrücklagen und sonstigen Eigenkapitalposten des wirtschaftlichen Erwerbers vor dem Unternehmenszusammenschluss werden gemäß den einschlägigen IFRS erfasst;
- die Eigenkapitalstruktur (d. h. die Anzahl und Art der ausgegebenen Eigenkapitalanteile) spiegelt die Eigenkapitalstruktur des rechtlichen Erwerbers (wirtschaftlich erworbenen Unternehmens) wider, einschließlich der zur Durchführung des Unternehmenszusammenschlusses ausgegebenen Anteile.
- Der Aufwand für die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Aktien, die als vom wirtschaftlichen Erwerber ausgegeben gelten, und dem Buchwert der identifizierbaren Nettovermögenswerte des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens wird als Börsenzulassungsgebühr erfasst.

Fremdwährungsumrechnung

Die konsolidierten Abschlüsse des Konzerns beinhalten Abschlüsse von Tochtergesellschaften, die in Fremdwährungen geführt werden. Die Umrechnung dieser Fremdwährungen erfolgt gemäß den Vorschriften des IAS 21 wie folgt:

Der historische Wechselkurs gilt für die Umrechnung des Eigenkapitals der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt der ursprünglichen Investition. Beteiligungen an Gesellschaften, die nicht im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen sind, werden mit dem Kurs am Bilanzstichtags umgerechnet.

Das Eigenkapital wird zum historischen Wechselkurs umgerechnet. Jegliche Änderungen im Eigenkapital, die nach dem Erwerb eintreten, werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Sonstige Vermögenswerte und Schulden werden zum Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Umrechnung zum durchschnittlichen Kurs des Berichtszeitraums erfasst, es sei denn, es gibt signifikante Schwankungen im Wechselkurs, die eine andere Umrechnung erforderlich machen.

Die Ergebnisse aus der Fremdwährungsumrechnung, die sich aus den oben genannten Umrechnungen ergeben, werden in einem separaten Posten im „Sonstigen Ergebnis“ (Other Comprehensive Income, OCI) erfasst.

Die Umrechnungsdifferenzen, die sich aus der Umrechnung der Tochtergesellschaften ergeben, sind als nicht realisierte Erträge oder Aufwendungen im Sonstigen Ergebnis erfasst und führen zu einem Ausweis in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals. Diese Umrechnungsergebnisse werden im Falle der Veräußerung der Tochtergesellschaft oder der Liquidation eines Geschäftsbereichs in der Gewinn- und Verlustrechnung realisiert. Die Erfassung erfolgt in Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 21, insbesondere der Behandlung von Umrechnungsdifferenzen bei der Konsolidierung von Tochtergesellschaften.

Umsatzrealisierung und Umsatzausweis

Die Kundenverträge der Gesellschaft 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 Produkte und Leistungen an Kunden / Patienten / Pflegebedürftige übertragen wurden. Der Konzern wird zukünftig zudem Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienprojektverkäufen generieren.

Umsatzerlöse sind mit dem Betrag der Gegenleistung zu bewerten, die das Unternehmen zu realisieren erwartet, wenn Kunden / Patienten / Pflegebedürftige bzw. Erwerber von Immobilienprojektentwicklungen die Verfügungsmacht über die vereinbarten Produkte und Dienstleistungen erlangen und Nutzen aus diesen ziehen können.

Zur Ermittlung der zu erfassenden Umsatzerlöse sieht der Standard ein fünfstufiges Schema vor, das folgende Schritte beinhaltet:

- Schritt 1: Bestimmung des relevanten Vertrags
- Schritt 2: Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen im Vertrag
- Schritt 3: Bestimmung der gesamten Gegenleistung
- Schritt 4: Allokation der gesamten Gegenleistung auf identifizierte Leistungsverpflichtungen
- Schritt 5: Umsatzrealisierung bei Erfüllung einer Leistungsverpflichtung

Klassen von Umsatzerlösen

Die Umsatzerlöse im Konzern stammen in Bezug auf Gesundheitsleistungen grundsätzlich aus zeit- und raumbezogenen Dienstleistungen.

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen

Der Konzern betreibt im Vereinigten Königreich belegene stationäre Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Der Schwerpunkt liegt auf der Langzeitpflege, der dementiellen Schwerpunktpflege, der palliativ- und End-of-Life-Betreuung.

Der Konzern verfügt über vier eröffnete Standorte in England, an denen stationäre Pflege angeboten wird. Diese Pflegeheime sind Bridge, Burton & Trent Court (Burton-on-Trent), Veronica House (Tipton), Loxley Court (Sheffield) und Smithy Bridge Court (Littleborough/Rochdale). Ein weiterer Standort in Nottingham wird für die Eröffnung vorbereitet, die für 2026 erwartet wird.

Die Häuser sind von der CQC registriert und werden von interdisziplinären Teams aus Pflegefachkräften, Hausärztinnen und -ärzten (über lokale Kooperationsstrukturen), Therapiefachkräften und Servicepersonal betrieben.

Der Konzern arbeitet hier überwiegend mit Kommunen (Local Authorities) und NHS-Partnern zusammen. Die Berechnung erbrachter Leistungen erfolgt auf Basis vereinbarter Preise je Leistungsart typischerweise auf vierwöchentlicher Basis.

Häusliche Pflege

Der Konzern erbringt häusliche Pflegeleistungen für Erwachsene im Vereinigten Königreich. Häusliche Pflege ist die Bereitstellung von personenzentrierter, individueller Pflege, unterstützenden Pflegediensten und/oder anderen Dienstleistungen, die zur Aufrechterhaltung der Lebensqualität der Pflegebedürftigen erforderlich sind. Die häusliche Pflege steht grundsätzlich ganzjährig zur Verfügung, wobei diese von kurzzeitigen Hausbesuchen bis hin zur dauerhaften Pflege in den Räumlichkeiten des Pflegebedürftigen geht. Dies kann auch Übernachtungen / Einzug des Pflegepersonals umfassen. Die kurzzeitigen Besuche haben in der Regel eine standardisierte Dauer und die Pflegekraft führt die im Pflegeplan für den Patienten / Pflegebedürftigen festgelegten Aufgaben aus.

Der Umfang der Leistungen sowie Anzahl und Dauer der Besuche wird entweder mit Gebietskörperschaften als Auftraggeber vereinbart oder mit einer Privatperson. Sofern die Verträge (ggf. nach Ausschreibung) mit einer Gebietskörperschaft abgeschlossen werden, haben diese in der Regel eine durchschnittliche Laufzeit von fünf Jahren. Diese lokalen Behörden stellen dann (täglich oder wöchentlich) Listen mit neuen Pflegebedürftigen, die Unterstützung benötigen, zur Verfügung. Sobald ein Pflegebedürftiger aufgenommen wurde, bleibt er grundsätzlich bis die Gebietskörperschaft die Finanzierung beendet.

Die Berechnung erbrachter Leistungen erfolgt auf Basis vereinbarter Preise je Leistungsart typischerweise auf vierwöchentlicher Basis. Der Umfang häuslicher Pflegedienstleistungen im Auftrag von Privatpersonen ist grundsätzlich ähnlich.

Projektentwicklung

In Bezug auf die Immobilienprojektentwicklungen bestehen sowohl zeitpunktbezogene als auch zeitraumbezogene Erlösrealisierungen. Zeitpunktbezogene Umsatzerlöse werden aus Projektverkäufen realisiert. Hierbei handelt es sich um Umsätze aus der Veräußerung von eigenen bereits fertiggestellten Wohnimmobilien.

Zeitraumbezogene Umsatzerlöse aus Projektverkäufen zeigen Umsätze, die zukünftig aus der Vereinnahmung von MaBV-Raten im Zusammenhang mit dem zunehmenden Baufortschritt von eigenen Neubaumaßnahmen realisiert werden. Bei Verkäufen von noch zu errichtenden Immobilien wird vertragsspezifisch beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach IFRS 15 erfüllt sind. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, werden Umsatzerlöse entsprechend dem Leistungsfortschritt erfasst. Zahlungspläne nach der MaBV sind dabei nur insoweit maßgeblich, als sie den tatsächlichen Leistungsfortschritt sachgerecht abbilden.

Bestimmung des relevanten Vertrags und Identifizierung der Leistungsverpflichtung

Der Konzern kann teilweise mehrere Verträge mit demselben Kunden eingehen. Für Bilanzierungszwecke werden diese Verträge grundsätzlich wie ein Vertrag behandelt, wenn die Verträge gleichzeitig oder mit geringem Zeitabstand geschlossen werden und wirtschaftlich miteinander zusammenhängen. Es werden keine Verträge zusammengefasst, deren Abschlusstermin mehr als drei Monate auseinanderliegen, da diese Verträge dann nicht mehr als mit geringem Zeitabstand abgeschlossen betrachtet werden können.

Ermessensausübungen sind erforderlich bei der Beurteilung, ob zwei oder mehr Verträge miteinander verbunden sind, wofür unter anderem zu berücksichtigen ist, ob sie als Leistungsbündel mit einem einzigen wirtschaftlichen Zweck ausgehandelt wurden, ob die Gegenleistung für den einen Vertrag von der Erfüllung des anderen Vertrags abhängt oder ob einige oder alle Produkte in den Verträgen eine einzige Leistungsverpflichtung darstellen. Bei neuen Vereinbarungen mit bestehenden Kunden kann es sich entweder um einen neuen Vertrag oder um eine Änderung bzw. Leistungserweiterung vorheriger Verträge mit den Kunden handeln. Bei der Festlegung, welcher Fall vorliegt, wird auch berücksichtigt, ob es eine Verbindung zwischen der neuen Vereinbarung und den bestehenden Verträgen gibt, ob die Produkte und Dienstleistungen der neuen Vereinbarung eng mit den in früheren Verträgen verkauften Produkten und Dienstleistungen verbunden sind, und wie die Preisgestaltung der Produkte und Dienstleistungen in der neuen Vereinbarung aussieht.

Bei der Festlegung, ob eine Änderung des Vertragspreises eine Vertragsänderung oder eine Änderung variabler Gegenleistungen darstellt, wird untersucht, ob die Preisänderung sich aus der Änderung des Vertrages ergibt oder aus der Inanspruchnahme unveränderter bestehender Vertragsbestimmungen.

Für die RCS Gruppe kommt es produkttypisch voraussichtlich lediglich in sehr seltenen Fällen zu mehreren Verträgen mit demselben Kunden; insofern ist diese Rechnungslegungsmethode von untergeordneter Bedeutung.

Bestimmung und Aufteilung des Transaktionspreises

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Die im Konzern vorhandenen Verträge mit Patienten / Pflegebedürftigen enthalten einen bestimmten Preis für die in Anspruch genommenen Pflegedienstleistungen. Die Verträge mit Patienten / Pflegebedürftigen enthalten keine Finanzierungskomponenten. Nicht eigenständig abgrenzbare Dienstleistungen, die als kombinierte Leistungsverpflichtungen in einem eigenständig abgrenzbaren Bündel zusammengefasst werden, liegen im Konzern derzeit nicht vor.

Projektentwicklung

Die im Konzern zukünftig vorhandenen Verträge mit Kunden werden oftmals einen Festpreis für die Produkte und Dienstleistungen enthalten. Nachträgliche Sonderwünsche werden im Festpreis entsprechend berücksichtigt. Sofern mehrere Immobilieneinheiten verkauft und in einem Vertrag zusammengefasst werden, wird im Vertrag für jede Immobilieneinheit ein getrennter Kaufpreis als Festpreis vereinbart. Die Verträge zur Veräußerung von Neubauimmobilien nach den MaBV-Regelungen werden grundsätzlich nach einer zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bewertet. Die Veräußerung von Altbauimmobilien erfolgt grundsätzlich zeitpunktbezogen. Es bestehen stets die gesetzlichen Rücktrittsrechte, insbesondere im Falle von Leistungsstörungen, Unmöglichkeit und Verzug. In einer entsprechenden Regelung in den MaBV-Bau trägerverträgen werden Käufer auf das den Verkäufern im Falle des Zahlungsverzugs bestehende gesetzliche Rücktrittsrecht, das nur schriftlich ausgeübt werden kann, hingewiesen. In Kaufverträgen zum Globalverkauf ist typischerweise ein beidseitiges Rücktrittsrecht vereinbart für den Fall der wirksamen Ausübung gesetzlicher oder vertraglicher Vorkaufsrechte bezogen auf die jeweilige Einheit (Teilrücktritt).

Die Verträge mit Kunden werden keine signifikanten Finanzierungskomponenten enthalten.

Nicht eigenständig abgrenzbare Produkte und Dienstleistungen, die als kombinierte Leistungsverpflichtungen in einem eigenständig abgrenzbaren Bündel zusammengefasst werden, liegen im Konzern derzeit nicht vor.

Realisierung von Umsatzerlösen

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Grundsätzlich erfolgt mit Erfüllung einer Leistungsverpflichtung durch Übertragung des Produktes oder der Dienstleistung an Patienten / Pflegebedürftige die Erlösrealisierung. Die Übertragung geschieht mit Erlangung der Beherrschung über den Vermögenswert bzw. den aus ihm resultierenden Nutzungen durch die Patienten / Pflegebedürftigen. Die Patienten / Pflegebedürftigen müssen entsprechend Beherrschung über die Leistung bzw. den Vermögenswert erlangen, so dass sie die Fähigkeit der Bestimmung seiner Verwendung und des Erhalts aller wesentlichen Vorteile im Zusammenhang mit diesem gewinnen, ohne dass ein Dritter darauf zugreifen kann.

Die Bestimmung des Leistungszeitpunkts der Erlösrealisation im Konzern erfolgt nach dem Datum, an dem die Patienten / Pflegebedürftigen die Beherrschung über die Leistung erhalten und der Konzern eine Leistungsverpflichtung erfüllt. Als Kriterien werden dafür der gegenwärtige Zahlungsan-

spruch, der Übergang des rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentums sowie die Abnahme durch die Patienten / Pflegebedürftigen berücksichtigt.

Ermessensausübungen sind erforderlich bei der Bestimmung, ob Umsatzerlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen bestimmten Zeitraum zu erfassen sind. Für Leistungsverpflichtungen, die über einen bestimmten Zeitraum erfüllt werden, muss der Leistungsfortschritt auf Grundlage einer Schätzung mit der Methode gemessen werden, die den Leistungsfortschritt am besten widerspiegelt.

Alle oben genannten Ermessensausübungen und Schätzungen können erhebliche Auswirkungen auf die zeitliche Verteilung und die Höhe der zu realisierenden Umsatzerlöse haben.

Projektentwicklung

Der Konzern wird zukünftig Erlöse aus der Veräußerung von Projektverkäufen generieren.

Die Kundenverträge des Konzerns werden die Kriterien zur Identifizierung eines Vertrages nach IFRS 15 erfüllen. 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 sind mit dem Betrag der Gegenleistung zu bewerten, 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. Zur Ermittlung der zu erfassenden Umsatzerlöse sieht der Standard das obige fünfstufige Schema vor.

Kosten der Auftragserlangung und Vertragserfüllungskosten

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Aus der Aktivierung von inkrementellen Kosten für die Erlangung eines Vertrages entstehen grundsätzlich Vermögenswerte im Konzern. Gemäß IFRS 15 sind diese Verkaufsprovisionen für neue Verträge linear über die erwartete Dauer des Vertrags, einschließlich wahrscheinlicher Vertragsverlängerungen, abzuschreiben. Die Bestimmung der erwarteten Dauer des Vertrags erfordert das Ausüben von Ermessen.

Innerhalb der Readcrest Group sind Kosten der Vertragserlangung sowie Vertragserfüllungskosten sowohl beim Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen bzw. häuslicher Pflege als auch bei der Projektentwicklung von untergeordneter Bedeutung. Entsprechend findet keine Aktivierung und Abschreibung über die Vertragslaufzeit statt.

Realisierung von sonstigen Erträgen und Zinserträgen

Sonstige Erträge werden entsprechend ihrer Realisierung erfasst.

Aufwandsrealisierung

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinsen werden grundsätzlich effektivzinsgerecht als Aufwand erfasst.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

Position	2025	2024
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Periodenergebnis (EUR)	-83.273.398,83	1.136.091,33
davon aus fortzuführenden Geschäftsbereichen (EUR)	-88.413.287,92	-1.188.348,39
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen (EUR)	5.139.889,09	2.324.439,72
Gewichteter Durchschnitt der Aktien, unverwässert (Stück)	29.024.908	28.468.333
Gewichteter Durchschnitt der Aktien, verwässert (Stück)	29.024.908	28.468.333
Ergebnis je Aktie gesamt, unverwässert (EUR)	-2,87	0,04
Ergebnis je Aktie gesamt, verwässert (EUR)	-2,87	0,04
EPS fortzuführende Geschäftsbereiche, unverwässert (EUR)	-3,05	-0,04
EPS fortzuführende Geschäftsbereiche, verwässert (EUR)	-3,05	-0,04
EPS aufgegebene Geschäftsbereiche, unverwässert (EUR)	0,18	0,08
EPS aufgegebene Geschäftsbereiche, verwässert (EUR)	0,18	0,08

Das auf die Anteilseigner der Readcrest Capital AG entfallende Periodenergebnis von -83.273.398,83 EUR beinhaltet das Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von -88.413.287,92 EUR und das Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen von 5.139.889,09 EUR.

Der gewichtete Durchschnitt der Aktien im Geschäftsjahr 2025 ermittelt sich wie folgt:

Zeitraum	Tage	Aktien	Gewichtet
01.01.–04.11.2025	308	28.468.333	24.022.593
05.11.–08.12.2025	34	31.218.333	2.908.009
09.12.–31.12.2025	23	33.235.713	2.094.305
Summe / gew. Durchschnitt	365		29.024.908

Dabei wurden folgende, im Geschäftsjahr im Handelsregister eingetragene Kapitalmaßnahmen zugrunde gelegt:

Maßnahme	HR-Eintragung	Grundkapital (EUR)
Ausgangsbestand	–	3.300.000
Ordentliche Kapitalherabsetzung (-550.000)	28.10.2025	2.750.000
Kapitalerhöhung Sacheinlage TV (+28.468.333)	05.11.2025	31.218.333
Barkapitalerhöhung (+2.017.380)	09.12.2025	33.235.713

Der Konzernabschluss bildet den Erwerb der TV Healthcare Group Ltd. als umgekehrten Unternehmenserwerb ab. Für Vergleichsperioden vor dem Erwerbszeitpunkt ist das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IFRS 3.B27 daher folgendermaßen ermittelt:

- Zähler: der den Stammaktionären zurechenbare Gewinn/Verlust des formal-rechtlich erworbenen Unternehmens (Readcrest Capital AG), der für die Vergleichsperiode dem bilanziellen Erwerber (TV Healthcare Group Ltd.) entspricht; und
- Nenner: die historische gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Stammaktien des formal-rechtlich erworbenen Unternehmens, multipliziert mit dem im Erwerbsvertrag festgelegten Tauschverhältnis. Daraus ergibt sich die Anzahl der im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs ausgegebenen 28.468.333 Aktien, die für die gesamte Vergleichsperiode 2024 als konstant anzusetzen ist.

Folgende Instrumente könnten das unverwässerte Ergebnis je Aktie künftig potenziell verwässern, sind aber für die dargestellten Perioden wegen ihrer antiverwässernden Wirkung nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen (IAS 33.70(c)):

Instrument	Potenzielle Stammaktien (Stück)
Pflichtwandelanleihe (Nominal 29,0 Mio. EUR; Wandlungskurs 1,20 EUR)	24.166.665
5%-Wandelanleihe WSV 2025/2030 (Nominal 5,0 Mio. EUR; Wandlungskurs 1,80 EUR)	2.777.777

Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert („Goodwill“) wird im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Vermögenswert im Erwerbszeitpunkt angesetzt. Der Goodwill wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gegenleistung über den Wert des Neubewerteten Nettovermögens des erworbenen Geschäftsbetriebs ergeben. Nach dem erstmaligen Ansatz werden Geschäfts- oder Firmenwerte zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die Zuordnung von neu entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerten erfolgt jeweils zu den Cash Generating Units (CGUs), von denen erwartet wird, dass sie aus dem Zusammenschluss Nutzen ziehen.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten oder Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, werden mindestens jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung auf Wertminderung überprüft.

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 49.261.596,08 EUR resultieren vollständig aus der CGU „häusliche Pflegedienstleistungen“, da die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der CGU „Pflegeheime“ vollständig unter den aufgegebenen Geschäftsbereichen ausgewiesen werden.

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (über eine Nutzungsdauer von drei bis 20 Jahren) und Wertminderungen, bewertet. Abgänge werden sowohl bei den historischen Anschaffungskosten als auch bei den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbegrenzter Nutzungsdauer sowie etwaigen Geschäfts- oder Firmenwerten wird der Werthaltigkeitstest unabhängig vom Vorliegen konkreter Anhaltspunkte mindestens einmal jährlich 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. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren (sog. Cash Generating Unit, im Folgenden CGU). Die CGU stellt die kleinste Gruppe von Vermögenswerten dar, die Mittelzuflüsse aus der fortgesetzten Nutzung erzeugen, unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder anderer CGUs. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

Vorratsvermögen

Vorräte umfassen im Wesentlichen zur Veräußerung bestimmte Immobilienprojekte in Entwicklung. Die Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert wird jährlich mittels Residualwert- bzw. Ertragswertverfahren ermittelt. Wenn sich der Nettoveräußerungswert von Vorräten in der Folge erhöht, muss die in den Vorjahren gebuchte Wertminderung zurückgenommen werden. Wertaufholungen werden erfolgswirksam erfasst. Die Herstellungskosten umfassen direkt zurechenbare Kosten. Fremdkapitalkosten für Vorräte, die zu den qualifizierten Vermögenswerten gehören, werden als Kostenbestandteil aktiviert.

Einem über den Buchwert hinausgehenden Wertminderungsbedarf wird durch die Bildung von Drohverlustrückstellungen Rechnung getragen.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie Aufgegebene Geschäftsbereiche

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 klassifiziert, wenn ihr Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen erfolgt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Level 3), sofern dieser niedriger ist als der Buchwert. Dabei bestimmt sich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten im Allgemeinen aus (laufenden) Kaufpreisverhandlungen mit potenziellen Käufern. Voraussetzung hierfür ist, dass die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Die Veräußerung muss erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres höchstwahrscheinlich abgeschlossen werden. Vor der Umgliederung etwaiger Vermögenswerte in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte werden die für den Bilanzposten einschlägigen Bewertungsvorschriften letztmalig angewandt. Nach der Einstufung werden für die Vermögenswerte keine planmäßigen Abschreibungen mehr erfasst.

Die Position umfasst nicht nur einzelne langfristige Vermögenswerte, die veräußert werden sollen, sondern auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen).

Bei Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen (Discontinued Operations) werden zudem sämtliche Schulden, die zusammen mit den entsprechenden Vermögenswerten in einer Transaktion veräußert werden, in die Bilanzpositionen „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ bzw. „Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche“ umgegliedert.

Ein aufgegebener Geschäftsbereich (Discontinued Operation) liegt vor, wenn ein gesonderter wesentlicher Geschäftszweig oder geografischer Geschäftsbereich als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird oder wenn eine Geschäftsaktivität Teil eines einzelnen abgestimmten Plans einer solchen Veräußerung ist. Ein Geschäftszweig muss für Zwecke der Rechnungslegung klar von den übrigen Aktivitäten abgrenzbar sein, um als aufgegebener Geschäftsbereich eingeordnet werden zu können. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis separat von den fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt. Das Vergleichsjahr wird dabei so angepasst, als wäre der aufgegebene Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an so klassifiziert worden.

Leasing

Bei den im Konzern vorliegenden Leasingverhältnissen wird eine Aufteilung in Laufzeiten von bis zu einem Jahr und Laufzeiten über ein Jahr vorgenommen. Der Konzern bilanziert geringwertige und kurzfristige Leasingverhältnisse nicht, der Aufwand aus den Leasingraten wird unmittelbar in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei nicht geringwertigen Leasingverträgen mit einer Vertragslaufzeit von über einem Jahr wird die zu passivierende Leasingverbindlichkeit als Barwert der mit hoher Wahrscheinlichkeit vom Leasingnehmer zu entrichtenden Zahlungen ermittelt. Für die Leasingverhältnisse wird grundsätzlich ein individueller Grenzfremdkapitalzinssatz angewendet. Ihre Fortschreibung erfolgt nach der Effektivzinismethode. Das im Gegenzug anzusetzende Nutzungsrecht an dem zugrunde liegenden Vermögenswert ist zu Beginn des Leasingverhältnisses mit seinen Anschaffungskosten anzusetzen. In ihre Ermittlung gehen neben den Leasingzahlungen etwaige anfängliche direkte Kosten des Leasingnehmers und etwaige Rückbaukosten ein. Das aktivierte Nutzungsrecht ist planmäßig abzuschreiben und bei entsprechenden Hinweisen auf eine Wertminderung zu prüfen.

Als Zinssatz wird der für jede Tochtergesellschaft anwendbare Grenzfremdkapitalzinssatz auf Grundlage der vorhandenen Finanzierungsstruktur in einer Spanne von 5,00 % bis 9,16 % berücksichtigt (Vorjahr: 5,00 % bis 9,16 %).

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, soweit am Abschlussstichtag mit überwiegender Wahrscheinlichkeit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten entstanden ist, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führt und deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann. Rückstellungen werden mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen, denen eine große Zahl gleichartiger Ereignisse zugrunde liegt, werden mit ihrem Erwartungswert bilanziert.

Ertragsteuern (tatsächliche und latente Steuern)

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden (tatsächlichen) Steueraufwands und der latenten Steuern dar. Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Geschäftsjahr ermittelt. Die Verbindlichkeit des Konzerns für den tatsächlichen Steueraufwand wird auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt entsprechend der „Liability Method“. Dies bedeutet, dass vorbehaltlich eines ausdrücklichen Ansatzverbots für sämtliche temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in der IFRS-Bilanz und deren steuerlichen Werten latente Steuern zu bilden sind. Das gilt unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem sich die temporären Differenzen abbauen. Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze (und Steuervorschriften) bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei sind die am Abschlussstichtag gültigen Regelungen maßgeblich, sofern diese nicht bereits für die Zukunft geändert wurden.

Latente Steuern, die sich auf unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf steuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Steuern gebildet, soweit deren Realisierbarkeit wahrscheinlich ist.

Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden wird; Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn sich die Aussicht auf steuerliches Einkommen verbessert, das zur Nutzung von Aufwendungen aus der Umkehr temporärer Differenzen oder von Verlusten genutzt werden kann.

Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag neu beurteilt und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese sich aus einem künftigen zu versteuernden Ergebnis realisieren.

Auf temporäre Differenzen zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile wurden keine latenten Steuern gebildet, da bei den deutschen Beteiligungen keine temporären Differenzen bestehen und eine Veräußerung der britischen Beteiligung in Großbritannien voraussichtlich steuerfrei wäre.

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 des Konzerns 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 Konzernanhang 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 der Konzern 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 nach folgenden 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 für Finanzinstrumente ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2. Levelumgliederungen finden generell zum Ende der jeweiligen Periode statt.

In Abhängigkeit des vom Konzern 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.

Finanzielle Vermögenswerte, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung in der Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme und im Verkauf des Vermögenswerts besteht und deren Zahlungsströme zu festgelegten Zeitpunkten in Form von Tilgungs- und Zinszahlungen führen, werden 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 des Konzerns umfassen Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. Der Konzern 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 der Konzern 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.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Finanzschulden gegenüber Banken und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, 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.

Finanzielle Vermögenswerte unterliegen Ausfallrisiken, welche durch die Bilanzierung einer Risikovorsorge oder bei bereits eingetretenen Verlusten durch Erfassung einer Wertminderung berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der Wertminderungen aufgrund der zum Abschlussstichtag erwarteten Kreditausfälle wird auf den Wertminderungsbedarf unter Berücksichtigung branchenspezifischer Ausfallwahrscheinlichkeiten sowie historische Erfahrungswerte über Ausfallrisiken abgestellt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Auftraggebern der öffentlichen Hand und weisen daher eine vergleichsweise geringe Ausfallwahrscheinlichkeit auf.

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. Bankverbindlichkeiten werden mit Forderungen gegen dieselbe Bank verrechnet, wenn die Forderungen den Verbindlichkeiten durch Abtretung als Sicherheit dienen und die Fälligkeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten nahezu identisch sind.

Staatliche Zuschüsse

Staatliche Zuschüsse werden nach IAS 20 erfasst, wenn hinreichend sicher ist, dass das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllen wird und die Zuschüsse tatsächlich erhalten wird. Kostenbezogene Zuschüsse werden entweder als sonstige Erträge oder als Minderung der jeweiligen Aufwendungen erfasst. Vermögensgebundene Zuschüsse werden abgegrenzt und über die Nutzungsdauer der jeweiligen Vermögenswerte ertragswirksam aufgelöst.

9. VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses müssen von der Geschäftsführung Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die einen Einfluss auf die Posten des Konzernabschlusses und die Erläuterungen zum Konzernabschluss haben. Die tatsächlichen Entwicklungen können von den vorgenommenen Schätzungen und Annahmen abweichen. Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert.

Umgekehrter Unternehmenserwerb durch die TV Healthcare Gruppe

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Readcrest Capital AG und ihrer Tochtergesellschaften im Wege eines umgekehrten Unternehmenserwerbs durch die TV Healthcare Gruppe wurden die Fair Values der erworbenen Grundstücke auf Basis von Immobilienwertgutachten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung angesetzt. Die Zugangsbewertung der Darlehen, denen als Besicherung die zu-

gegangenen Grundstücke zugeordnet waren, erfolgte ebenfalls in Höhe der Immobilienwerte in Höhe von TEUR 18.370. Nach der Erstkonsolidierung wurden diese Darlehen auf den Rückzahlungsbetrag von TEUR 79.770 in Höhe von TEUR 61.400 aufgezinste.

Geschäfts- oder Firmenwert

In Bezug auf die Geschäfts- oder Firmenwerte sind Annahmen und Schätzungen, insbesondere bei Werthaltigkeitsprüfungen, erforderlich. Sie betreffen insbesondere die Schätzung der zukünftigen Cashflows, der CGUs und die Ableitung der Diskontierungszinssätze. Die Geschäftsführung steuert nach den CGUs "Pflegedienstleistungen" (GHSC Gruppe) sowie "Betrieb von Pflegeheimen" (TVC Gruppe). Diese stellen die für die Impairment-Tests maßgebenden CGUs dar.

Im Rahmen des Impairment-Tests wird der erzielbare Betrag der CGU bestimmt und dem Buchwert gegenübergestellt. Der anzuwendende Nutzungswert basiert auf prognostizierten Cashflows, die aus einer durch das Management genehmigten Planung für die nächsten Jahre abgeleitet werden. Die geplanten Cashflows basieren auf Erwartungen und Annahmen von internen und externen Quellen unter Berücksichtigung vergangener Erfahrungen. Das Management plant in der Detailplanungsphase mit Wachstumsraten von 6,0 % (2026), 3,0 % (2027) und 2,9 % (2028); der Wachstumsfaktor für die ewige Rente beträgt 0,0 %. Der Diskontierungssatz beträgt vor Steuern 11,08 %. Er wird nach einem WACC-Modell auf Basis aktueller Marktdaten und unternehmensspezifischer Risiken ermittelt. Aus dem Impairment-Test ergab sich zum Stichtag kein Wertminderungsbedarf. Zur Beurteilung der Robustheit der Werthaltigkeitsanalyse wurde ergänzend eine Sensitivitätsanalyse mit einem um 2,0 Prozentpunkte erhöhten WACC durchgeführt. Auch in diesem Szenario überstieg der ermittelte erzielbare Betrag den Buchwert der CGU, sodass kein Wertminderungsbedarf identifiziert wurde. Der im Geschäftsjahr 2026 erfolgte Verkauf der CGU „Betrieb von Pflegeheimen“ hat zudem bestätigt, dass zum 31. Dezember 2025 kein Wertminderungsbedarf für diese CGU vorlag.

Die Ergebnisse des Impairment-Tests der beiden Segmente werden im Falle von geringen Headrooms durch Sensitivitätsanalysen bzgl. der geplanten Segment-Cashflows einem Stresstest unterzogen.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von 49.261.596,08 EUR (Vorjahr: 46.902.354,90 EUR) vollständig auf die CGU "Häusliche Pflegeleistungen". Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der CGU "Betrieb von Pflegeheimen" in Höhe von 1.287.991,97 EUR (Vorjahr: 1.291.357,96 EUR) ist vollständig unter den aufgegebenen Geschäftsbereichen i.S.d. IFRS 5 ausgewiesen.

Sachanlagen

Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswerts möglicherweise nicht wiedererlangt werden kann. Bei der Überprüfung der Sachanlagen auf Wertminderung ist die Bestimmung des erzielbaren Betrags der Vermögenswerte mit Schätzungen verbunden. Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die jeweiligen Werte und letztlich auf die Höhe einer möglichen Wertminderung haben.

Des Weiteren wird die Nutzungsdauer der Sachanlagen auf Basis der erwarteten technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer geschätzt, die regelmäßig überprüft wird. Die geschätzte Nutzungsdauer kann einen erheblichen Einfluss auf die Abschreibungen sowie fortgeführten Anschaffungskosten des Sachanlagevermögens haben.

Vorräte

Bei der Schätzung der Nettoveräußerungswerte für Bauprojekte im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzungsunsicherheiten.

Zur Beurteilung der Werthaltigkeit werden regelmäßig externe Gutachten eingeholt, die auf dem Ertragswert- bzw. Residualwertverfahren basieren.

Diese Verfahren erfordern wesentliche Schätzungen des Managements, insbesondere hinsichtlich der erwarteten Verkaufspreise, der Fertigstellungs- und Vermarktungskosten, der Vermarktungszeiträume sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die getroffenen Annahmen beruhen auf aktuellen Marktdaten, projektbezogenen Erfahrungswerten und Einschätzungen zur künftigen Marktentwicklung.

Änderungen der zugrunde gelegten Parameter – insbesondere hinsichtlich der Marktpreisentwicklung, der Bau- und Finanzierungskosten oder des erwarteten Verkaufszeitpunkts – können wesentliche Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert und damit auf den Buchwert der Vorräte haben. Das Management überprüft die verwendeten Schätzungen regelmäßig und berücksichtigt dabei alle verfügbaren Informationen zum Bewertungsstichtag.

Da die Bewertung auf Annahmen über künftige Markt- und Projektentwicklungen beruht, kann es zu Abweichungen zwischen den geschätzten und den tatsächlich realisierten Ergebnissen kommen. Diese könnten sich zukünftig wesentlich auf den Konzernabschluss auswirken.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurden die Vorräte auf ihren beizulegenden Zeitwert von 18.370.000,00 EUR abgeschrieben. Die Zeitwerte zum 31. Dezember 2025 teilen sich dabei wie folgt auf die einzelnen Tochtergesellschaften auf:

Gesellschaft	Gutachtenwert
RC Dresden Neustädter Bogen GmbH	11.200.000,00
RC Halle Riebeck's Gärten GmbH	2.300.000,00
RC Magdeburger Tor GmbH	2.100.000,00
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	2.500.000,00
AOC Dessau Meisterhausblick GmbH	270.000,00
Summe	18.370.000,00

Rückstellungen

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.

Ertragsteuern

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 des Konzerns sowie konkret umsetzbare Steuerstrategien zurückgegriffen. Grundlage hierfür ist eine Mittelfristplanung.

ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GESAMTERGEBNISRECHNUNG SOWIE DER BILANZ

10.UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Produkten und Dienstleistungen teilen sich wie folgt auf:

Angaben in EUR	2025	2024
Erlöse aus ambulanten Pflegedienstleistungen	128.310.002,15	124.579.190,95
Sonstige Erlöse	2.656,15	0,00
GESAMT	128.312.658,30	124.579.190,95

Die Umsatzerlöse werden in Höhe von 128.310.002,15 EUR (Vorjahr: 124.579.190,95 EUR) im Vereinigten Königreich erzielt. Der wesentliche Anstieg der Umsatzerlöse wurde im Bereich der ambulanten Pflegedienstleistungen erzielt. Ursache hierfür war der Anstieg der Geschäftstätigkeit insbesondere in den Tochtergesellschaften Balmoral und Meridian Health & Social Care durch Ausweitung der geleisteten Stunden und Erhöhung der abrechenbaren Beiträge. Darüber hinaus wurden die in 2024 erworbenen Esteem-Gesellschaften im Vorjahr zeitanteilig ab dem Erwerbszeitpunkt, im Geschäftsjahr hingegen erstmals ganzjährig in den Konzernabschluss einbezogen, wodurch ein entsprechender Umsatzanstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert.

Es bestehen mit einem Kunden Umsatzerlöse, die mehr als 10 % des Gesamtumsatzes entsprechen, diese ergeben sich im Geschäftsjahr 2025 zu 21.267.931,47 EUR (Vorjahr: 21.058.305,80 EUR).

11.AUFWAND FÜR UMSATZERLÖSE

Die Aufwendungen für Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen für die Erbringung von Pflegedienstleistungen in Höhe von 99.046.694,52 EUR (Vorjahr: 93.225.867,42 EUR). Diese beinhalten sowohl Aufwendungen für eigene Mitarbeiter als auch die Aufwendungen für extern beauftragte Pflegekräfte:

Angaben in EUR	2025	2024
Personalaufwendungen für die Erbringung von Pflegedienstleistungen	99.046.694,52	93.225.867,42
GESAMT	99.046.694,52	93.225.867,42

Die Personalaufwendungen für die Erbringung von Pflegedienstleistungen beinhalten Aufwendungen für Soziale Abgaben und Altersversorgung in Höhe von 10.808.619,71 EUR (Vorjahr: 8.017.991,10 EUR).

12.PERSONALAUFWAND

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	2025	2024
Löhne und Gehälter	9.046.826,53	8.384.846,70
Soziale Abgaben	1.279.074,85	991.511,39
Aufwendungen für Altersvorsorge	278.961,08	176.310,59
GESAMT	10.604.862,46	9.552.668,68

13.SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	2025	2024
Aufwand der Börsennotierung	4.672.078,79	0,00
EDV-Kosten	1.879.094,05	2.235.304,70
Raumkosten	750.754,68	892.642,49
Versicherungen	852.993,30	899.426,69
Reparaturen und Instandhaltung	58.528,29	107.650,54
Managementgebühren	725.030,60	733.743,78
Rechts- und Beratungskosten	1.375.800,42	429.077,71
Personalbeschaffungskosten	400.034,49	153.442,46
Telefonkosten	144.764,52	386.749,67
Reisekosten	253.318,83	205.342,24
Beiträge und Gebühren	298.782,92	291.726,84
Druck- und Kopierkosten	136.142,59	208.475,96
Fahrzeugkosten	67.366,17	141.088,86
Archivierungskosten	58.274,15	72.143,51
Nebenkosten des Geldverkehrs	61.913,29	48.974,24
Werbekosten	11.676,61	36.121,75
Aufwand Aufsichtsrat	10.000,00	0,00
Verlust aus Sachanlagenabgang/-verkauf	64.143,61	766,58
Sonstige Aufwendungen	1.399.399,51	953.349,68
GESAMT	13.220.096,82	7.796.027,70

14. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	2025	2024
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.500.000,00	0,00
Gewinn aus Sachanlagenabgang	787,84	3.844,58
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	936.835,42
sonstige Erträge	128.799,58	711.581,03
GESAMT	1.629.587,42	1.652.261,03

Die im Geschäftsjahr 2025 erzielten Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.500.000,00 resultieren aus einem Schuldenschnitt. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Urlaubsgelder im Geschäftsjahr 2024 fielen im Geschäftsjahr 2025 nicht an.

15. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	2025	2024
Zinserträge	279.971,12	215.482,81
Zinsaufwendungen	-73.793.450,08	-11.652.348,75
GESAMT	-73.513.478,96	-11.436.865,94

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der variablen Verzinsung der Bankverbindlichkeiten der TV Healthcare Gruppe in Höhe von 9.550.425,55 EUR sowie aus der Aufzinsung vom im Erstkonsolidierungszeitpunkt zum Fair Value zugegangenen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der RCS Gruppe in Höhe von 61.399.697,86 EUR.

Der Fair Value der Verbindlichkeiten der RCS Gruppe wurde auf 18.370.000 EUR beziffert. Da die Verbindlichkeiten kurzfristig fällig sind, erfolgte eine Aufzinsung auf den Nominalbetrag, was in Höhe von 61.399.697,86 EUR erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung abgebildet wurde.

Details zu den Finanzschulden und Finanzinstrumenten finden sich unter der Anhangsziffer 25. sowie 33.

16. STEUERN

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der TV Healthcare Gruppe unterliegen der britischen Körperschaftsteuer. Der Körperschaftsteuersatz beträgt grundsätzlich 25,00 %, für Gesellschaften mit Gewinnen unter 50.000 GBP beträgt der Steuersatz 19,00 %.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen deutschen Gesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer / Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Der Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag beträgt 15,825 %, während die Gewerbesteuersätze zwischen 14,00 und 16,45 % betragen.

Der Konzernsteuersatz beträgt im Geschäftsjahr 31,32 % (Vorjahr: 25,00%) und resultiert aus dem anhand des Vorsteuerergebnisses gewichteten Steuersatz der Readcrest Capital AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2024 wurden nur Gesellschaften in den Konzern einbezogen, die im Vereinigten Königreich ansässig sind, sodass der Konzernsteuersatz dem britischen Körperschaftsteuersatz von 25,00 % entsprach. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlagen kommt es regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern bemisst sich an dem so ermittelten zu versteuernden Einkommen. Latente Steuern wurden aufgrund von temporären Abweichungen zwischen Steuerwert (tax basis) und dem Wertansatz in der IFRS-Bilanz berechnet. Soweit eine Realisierung der künftigen rechnerischen Steuervorteile aus aktiven latenten Steuern nicht wahrscheinlich ist, werden diese wertberichtigt. Bei der Berechnung latenter Steuern wurde das schrittweise Absinken des deutschen Körperschaftssteuersatzes ab 2028 von 15 % auf 10 % in 2032 berücksichtigt, sofern sich daraus wesentliche Auswirkungen ergeben.

Die latenten Steuern und tatsächlichen Aufwendungen für Ertragsteuern stellen sich für die Geschäftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

Angaben in EUR	2025	2024
Laufende Ertragsteuern	-91.253,54	1.026.816,73
Latente Steuern	19.771.225,93	1.913.700,45
Ertragsteuern	19.679.972,39	2.940.517,18

Zum 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern aktive latente Steuern in Höhe von 926.875,96 EUR (Vorjahr: 204.423,39 EUR) und passive latente Steuern in Höhe von 591.372,08 EUR (Vorjahr: 4.210,43 EUR).

Darüber hinaus wurden im Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen Aufwendungen aus latenten Steuern in Höhe von 71.903,58 EUR (Vorjahr: 118.317,34 EUR) und aus laufenden Steuern in Höhe von 0,00 EUR (Vorjahr: 759,49 EUR) erfasst. In den als zur Veräußerung gehaltenen, klassifizierten Vermögenswerten und damit im Zusammenhang stehenden Schulden sind aktive latente Steuern in Höhe von 1.460,23 (Vorjahr: 607,20 EUR) und passive latente Steuern in Höhe von 1.803.592,71 EUR (Vorjahr: 1.822.810,48 EUR) enthalten.

Die aktiven und passiven latenten Steuern entfallen auf folgende Vermögenswerte, Schulden und übrige temporäre Differenzen zum 31. Dezember 2025:

Angaben in EUR	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Stand netto	Stand netto	davon langfristig	davon kurzfristig
Vermögenswerte						
Sachanlagen	354.595,47	1.831.002,26	0,00	-1.476.406,79	1.338.353,84	138.052,95
Nutzungsrechte	0,00	477.130,77	0,00	-477.130,77	355.073,09	122.057,69
Disagio	538.331,19	0,00	538.331,19	0,00	424.924,69	113.406,50
Schulden						
Anleihen	0,00	558.308,08	0,00	-558.308,08	462.898,12	95.409,95
Leasingverbindlichkeiten	506.885,83	0,00	506.885,83	0,00	388.494,94	118.390,90
Steueransprüche (-schulden) brutto	1.399.812,49	2.866.441,10				
Saldierung	-471.476,30	-471.476,30				
Steueransprüche (-schulden) netto	928.336,19	2.394.964,79				

In der Gesamtergebnisrechnung sind Veränderungen der latenten Steuern in Höhe von 19.771.225,93 EUR (Vorjahr: 1.913.700,45 EUR) erfolgswirksam erfasst. Die übrigen Veränderungen der latenten Steuern resultieren aus Währungsumrechnungseffekten auf latente Steuern aus Einzelabschlüssen von Tochtergesellschaften in ausländischer Währung sowie Zugängen aus Erstkonsolidierungen und wurden daher erfolgsneutral erfasst.

Der wesentliche Ertrag aus latenten Steuern im Geschäftsjahr 2025 resultiert aus der Erstkonsolidierung der RCS-Gruppe. Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden zum Erstkonsolidierungszeitpunkt ergaben sich Bewertungsunterschiede bzgl. der Grundstücke und der Verbindlichkeiten im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbilanz. Während auf Bewertungsunterschiede bei Grundstücken mangels Werthaltigkeit keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden, wurden auf die temporären Differenzen aus der Bewertung der Verbindlichkeiten passive latente Steuern gebildet. Bis zum 31. Dezember 2025 wurden die Verbindlichkeiten auf den Nominalwert aufgezinnt, sodass die temporären Differenzen vollständig entfallen sind. In der Folge wurden die zuvor gebildeten passiven latenten Steuern vollständig erfolgswirksam aufgelöst, was im Geschäftsjahr zu einem wesentlichen Ertrag aus der Auflösung latenter Steuern in Höhe von 19.589.124,60 EUR geführt hat.

Der Konzern fällt nicht in den Anwendungsbereich der Pillar-Two-Regelungen, da die für die Anwendbarkeit maßgebliche Umsatzschwelle von 750 Mio. EUR nicht erreicht wird. Daher werden aus den Pillar-Two-Regelungen derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

Die tatsächlichen Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 41.660,05 EUR (Vorjahr: 2.949,75 EUR) betreffen wie im Vorjahr in voller Höhe die Steuerlast der Tochtergesellschaften mit positiven steuerlichen Ergebnissen, für welche keine Möglichkeit der innerkonzernlichen Verlustverrechnung besteht.

Die folgende Tabelle zeigt die steuerliche Überleitungsrechnung von dem im Geschäftsjahr erwarteten Ertragsteueraufwand zum tatsächlich ausgewiesenen Steueraufwand. Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwands wird der im Geschäftsjahr 2025 anwendbare Ertragsteuersatz von 31,32 % (Vorjahr: 25,00 %) mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Angaben in EUR	2025	2024
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-108.810.295,96	-1.685.349,02
Konzernsteuersatz (%)	31,32	25,00
Erwarteter Steuerertrag (+) / -aufwand (-) bei einheitlicher Steuerbelastung	34.081.003,15	421.337,26
Ertrag aus Auflösung passiver latenter Steuern (Fair-Value-Bewertung Erstkonsolidierung)	19.699.322,35	0,00
Steuereffekte aus nicht angesetzten latenten Steuern auf laufende Verluste	-39.398.644,70	-1.795.383,11
Steuerlich nichtabzugsfähige Aufwendungen	-1.507.913,43	0,00
Auswirkungen aus Steuersatzdifferenzen	-279.664,05	-
Auswirkung in Bezug auf Verlustvorträge, bei denen latente Steuern nicht angesetzt wurden	3.532.188,83	2.637.462,04
Sonstige Korrekturen	3.481.776,66	1.558.024,16
Tatsächlicher Steuerertrag (+) / Steueraufwand (-)	19.608.068,81	2.821.440,35
Effektiver Ertragsteuersatz (%)	18,02%	167,41%

Dem Konzernergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von -114.022.088,63 EUR (Vorjahr: -4.128.865,57 EUR) wurde für Zwecke der steuerlichen Überleitungsrechnung das Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in Höhe von 5.211.792,67 EUR (Vorjahr: 2.443.516,55 EUR) hinzugerechnet. Ebenso wurde dem tatsächlichen Steuerertrag des Konzerns in Höhe von 19.679.972,39 EUR (Vorjahr: 2.940.517,18 EUR) der Steueraufwand aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in Höhe von 71.903,58 EUR (Vorjahr: 119.076,83 EUR), hinzugerechnet. Die steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen betreffen vor allem die Kosten für die Börsenzulassungsgebühr. Die sonstigen Korrekturen beinhalten im Wesentlichen Währungskurseffekte.

Der rechnerisch erwartete Steuerertrag von 34.081.003,15 EUR resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Konzernergebnis, führt jedoch nicht zu einer entsprechenden Steuererstattung, da auf die laufenden Verluste mangels Werthaltigkeit keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden. Der hieraus resultierende Steuereffekt aus nicht angesetzten latenten Steuern auf laufende Verluste beträgt -39.398.644,70 EUR (Vorjahr: -1.795.383,11 EUR). Gegenläufig wirkt ein Ertrag aus der Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von 19.699.322,35 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR): Der bei der Erstkonsolidierung aus der Fair-Value-Bewertung der Darlehen gebildete latente Steuereffekt besteht zum 31. Dezember 2025 nach Aufzinsung der Darlehen auf den Rückzahlungsbetrag nicht mehr. Da dieser Auflösungsertrag steuerlich gegen die nicht werthaltigen laufenden Verluste läuft, ergibt sich aus den beiden Effekten per saldo kein werthaltiger Steuervorteil.

Es bestehen in Höhe von 22.112.682,49 EUR (Vorjahr: 16.515.202,08 EUR) steuerlich unverfallbare Verlustvorträge, für die keine latenten Steueransprüche bilanziert worden sind. In der steuerlichen Überleitungsrechnung ergibt sich aus den bestehenden Verlustvorträgen ein Effekt von 3.532.188,83 EUR (Vorjahr: 2.637.462,04 EUR).

Auf temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Bewertung der Anteile an diesen Gesellschaften wurden keine latenten Steuern gebildet, da die Umkehr der temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist und vom Mutterunternehmen gesteuert werden kann.

17.IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte in Höhe von 49.265.922,08 EUR (Vorjahr: 46.902.354,90 EUR) enthalten im Wesentlichen Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 49.261.596,08 EUR (Vorjahr: 46.902.354,90 EUR). Die übrigen immateriellen Vermögenswerte in Höhe von 4.326,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) betreffen aktivierte Kosten für die entgeltliche Erneuerung der Internetseite der Readcrest Capital AG.

Der Geschäfts- oder Firmenwert hat sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

	2025	2024
Nettobuchwert 31.12.	49.261.596,08	46.902.354,90
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand 1.1.	47.263.109,43	42.344.580,42
Veränderungen aus Erstkonsolidierung/Akquisitionen	2.468.465,57	5.684.745,63
Umgliederungen nach IFRS 5	-	-1.291.357,96
Währungsumrechnungsdifferenzen	-109.224,39	525.141,34
Stand 31.12.	49.622.350,61	47.263.109,43
Kumulierte Wertminderungen		
Stand 1.1.	-360.754,53	0,00
Wertminderungen	0,00	-360.754,53
Stand 31.12.	-360.754,53	-360.754,53

Der Anstieg des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der Midland Care Support & Enablement Limited, Wolverhampton, Vereinigten Königreich in Höhe von 733.203,13 EUR. Zudem ist bei einer Tochtergesellschaft des Geschäftsbereiches Pflegedienstleistungen ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 1.735.262,44 EUR aus einem Asset Deal entstanden. Gegenläufig mindern Währungsumrechnungsdifferenzen von -109.224,39 EUR den Buchwert der Geschäfts- oder Firmenwerte gegenüber dem Vorjahr.

18.SACHANLAGEN

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens lässt sich wie folgt darstellen:

2025 in EUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Ge- schäftsbauten	Technische Anla- gen und Maschi- nen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	Summe Sachanlagen
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	3.821.090,52	33.774,45	2.769.239,53	6.624.104,50
Zugänge	44.148,27	0,00	205.737,90	249.886,17
Abgänge	-30.409,28	-33.774,45	-1.055.597,78	-1.119.781,51
Währungsdifferenzen	-91.530,89	0,00	147.578,71	56.047,82
Stand 31.12.	3.743.298,62	0,00	2.066.958,36	5.810.256,98
Abschreibungen				
Stand 01.01.	1.280.070,97	33.774,45	2.381.818,14	3.695.663,56
Zugänge	678.313,18	0,00	284.006,45	962.319,63
Abgänge	0,00	-33.774,45	0,00	-33.774,45
Währungsdifferenzen	-22.767,50	0,00	-1.121.593,45	-1.144.360,95
Stand 31.12.	1.935.616,65	0,00	1.544.231,14	3.479.847,79
Buchwert 01.01.	2.541.019,55	0,00	387.421,39	2.928.440,94
Buchwert 31.12.	1.807.681,97	0,00	522.727,22	2.330.409,19

2024 in EUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Ge- schäftsbauten	Technische Anla- gen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Summe Sachanlagen
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand 01.01.	38.342.052,51	499.554,91	5.253.425,57	44.095.032,99
Zugänge	759.495,63	284.191,60	530.216,68	1.573.903,91
Abgänge	-13.882,87	-5.915,07	-117.666,84	-137.464,78
Währungsdifferenzen	-932.511,55	111.319,36	531.719,83	-289.472,36
IFRS 5 Umgliederung	-34.334.063,20	-855.376,35	-3.428.455,72	-38.617.895,27
Stand 31.12.	3.821.090,52	33.774,45	2.769.239,53	6.624.104,50
Abschreibungen				
Stand 01.01.	6.440.341,90	294.316,61	2.865.869,02	9.600.527,53
Zugänge	7.455.203,45	13.735,80	519.194,03	7.988.133,28
Abgänge	-13.882,87	-7.324,10	-238.611,53	-259.818,51
Währungsdifferenzen	-1.413.484,65	113.577,21	960.277,65	-339.629,79
IFRS 5 Umgliederung	-11.188.106,86	-380.531,07	-1.724.911,03	-13.293.548,96
Stand 31.12.	1.280.070,97	33.774,45	2.381.818,14	3.695.663,56
Buchwert 01.01.	31.901.710,61	205.238,30	2.387.556,55	34.494.505,46
Buchwert 31.12.	2.541.019,55	0,00	387.421,39	2.928.440,94

Der Rückgang des Buchwerts der Sachanlagen im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus den laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von 962.319,63 EUR sowie Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die Nutzungsrechte werden in den Sachanlagen entsprechend ihrer Art ausgewiesen. Der Buchwert der Nutzungsrechte beträgt 1.817.332,85 EUR (Vorjahr: 2.523.080,55 EUR), die Zugänge belaufen sich auf 86.084,57 EUR (Vorjahr: 740.813,78 EUR), die Abschreibungen auf 682.630,30 EUR (Vorjahr: 699.070,77 EUR). Die Nutzungsrechte beziehen sich im Wesentlichen auf die Anmietung von Grundstücken und Bauten mit einem Buchwert von 1.783.661,27 EUR (Vorjahr: 2.499.170,81 EUR), die Zugänge belaufen sich auf 42.910,34 EUR (Vorjahr: 740.813,78 EUR), die Abschreibungen auf 663.168,24 EUR (Vorjahr: 679.374,32 EUR).

Der Konzern ermittelt die Nutzungsrechte und die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten auf Grundlage der unkündbaren Grundmietzeit, es bestehen keine Verlängerungsoptionen. Wesentliche Kündigungsrechte über die gesetzlich bestimmten außerordentlichen Kündigungsrechte hinaus bestehen nicht.

Für die ausgewiesenen Sachanlagen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

19.VORRÄTE

Angaben in EUR	2025	2024
in Ausführung befindliche Bauprojekte für Immobilien mit gemischter Nutzungsform	4.400.000,00	0,00
in Ausführung befindliche Bauprojekte für Gewerbecomplexen	11.200.000,00	0,00
in Ausführung befindliche Bauprojekte für Wohnimmobilien	2.770.000,00	0,00
GESAMT	18.370.000,00	0,00

Die Vorräte betreffen insbesondere Immobilienprojekte, die zum Verkauf im üblichen Geschäftsverlauf vorgesehen sind bzw. die sich noch im Bau für den Verkauf befinden.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Wertminderungen in Höhe von 351.807,53 EUR erfolgswirksam erfasst.

Zudem ergab sich bei der Erstkonsolidierung der RCS Gruppe unter Berücksichtigung des Kaufpreises ein Unterschiedsbetrag von -46.264.916,83 EUR, welcher erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertminderungen auf kurzfristige Vermögenswerte“ erfasst wurde.

Innerhalb der Vorräte sind Verfügungsbeschränkungen durch Projektfinanzierungen, regelmäßig in Form von Grundschulden, in Höhe von 46.200.000,00 EUR vorhanden. Die Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen lagen zum Stichtag oberhalb der Buchwerte.

Fremdkapitalkosten wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Der Konzern rechnet damit, dass die Vorräte in voller Höhe erst nach mehr als 12 Monaten realisiert werden können.

20.FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 11.242.826,87 EUR (Vorjahr: 12.604.599,84 EUR). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf stichtagsnahe Transaktionen zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2025 bestanden Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 62.648,97 EUR (Vorjahr: 87.006,63 EUR).

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Stand 01.01.	-87.006,63	-50.647,37
Zuführung	-62.648,97	-10.516,36
Zugänge Konsolidierungskreis	0,00	-13.015,59
Auflösung	87.006,63	0,00
Wechselkurseffekte	0,00	-12.827,31
Stand 31.12.	-62.648,97	-87.006,63

Der Rückgang der Wertberichtigungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Kreditausfallquote im Geschäftsjahr 2025.

Die Forderungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Auftraggebern der öffentlichen Hand und weisen daher eine vergleichsweise geringe Ausfallwahrscheinlichkeit auf. Daher wird die Kreditausfallquote im laufenden Jahr auf 0,05% (Vorjahr: 0,07%) der Umsatzerlöse geschätzt.

Zum 31. Dezember 2025 sind wie in den beiden Vorjahren keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Sicherheit verpfändet.

21.SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Steuerforderungen	2.805.590,52	2.074.713,78
Rechnungsabgrenzungen	1.992.807,62	1.427.471,69
Darlehen	131.486,67	30.335,90
Kautionen	124.611,63	165.131,76
übrige	257.342,34	140.851,24
GESAMT	5.311.838,78	3.838.504,37

22.ZAHLUNGSMITTEL

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Bankguthaben	10.142.257,90	8.194.236,58
Kassenbestand	26.691,75	274.890,05
GESAMT	10.168.949,65	8.469.126,63

Die Zahlungsmittel setzen sich aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten und dem Kassenbestand zusammen. Es liegen wie im Vorjahr keine Verfügungsbeschränkungen vor.

23. ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN SOWIE AUFGEBEBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Zum 31. Dezember 2025 weist der Konzern als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 24.159.434,12 EUR (Vorjahr: 29.790.419,06 EUR) und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von 5.314.471,56 EUR (Vorjahr 6.547.802,28 EUR) aus. Diese verteilen sich wie folgt auf aufgebene Geschäftsbereiche und zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte sowie die damit im Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten:

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte	275.040,12	3.618.032,27
Vermögenswerte aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	23.884.394,00	26.172.386,79
Summe als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.159.434,12	29.790.419,06
in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen, langfristigen Vermögenswerten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5.314.471,56	6.547.802,28
Summe Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	5.314.471,56	6.547.802,28

Vermögenswerte und Schulden aus aufgegebenen Geschäftsbereichen

Der Konzern hat am 31. März 2026 per Ad-hoc-Mitteilung bekanntgegeben, dass ihre Tochtergesellschaft Verträge über den Verkauf des britischen Pflegeheimgeschäfts der TV Healthcare Gruppe unterzeichnet hat. Das Closing wurde am 17. April 2026 vollzogen. Mit diesen Vorgängen wurde die Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Pflege abgeschlossen.

Folgende Tochtergesellschaften wurden veräußert und werden in der Folge gemäß IFRS 5 als aufgegebene Geschäftsbereiche bilanziert:

Gesellschaft	Sitz	direkt / indirekt
Dale Topco Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Inlet Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
St. Augustine Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Ravine Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%
Veronica House Limited	Burton-On-Trent, Vereinigtes Königreich	100,00%

Zum 31. Dezember 2025 waren den aufgegebenen Geschäftsbereichen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zuzuordnen:

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	1.287.991,97	1.291.357,96
Sachanlagen	19.311.267,58	21.431.273,92
Aktive latente Steuern	1.460,23	607,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.896.427,49	3.366.036,55
Liquide Mittel	387.246,73	83.111,16
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	23.884.394,00	26.172.386,79
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	82.602,24	102.112,18
Langfristige Rückstellungen	60.095,73	56.599,59
Passive latente Steuern	1.803.592,71	1.822.810,48
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	133.804,57	62.212,92
Kurzfristige Rückstellungen	1.479.622,22	1.794.995,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	775.595,45	1.772.394,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	979.158,64	936.676,92
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	5.314.471,56	6.547.802,28

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich folgendermaßen zusammen:

in EUR	2025	2024
Umsatzerlöse	30.325.012,87	27.800.701,99
Aufwand für Umsatzerlöse	-18.703.040,60	-17.764.673,02
Rohergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	11.621.972,27	10.036.028,97
Personalaufwand Verwaltung	-1.832.761,10	-2.595.898,54
Abschreibungen	-1.735.141,66	-1.746.680,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.858.711,95	-3.266.441,08
Sonstige Erträge	25.859,31	22.493,92
Ergebnis aus der operativen Tätigkeit aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5.221.216,87	2.449.502,40
Zinsaufwendungen	-9.424,20	-5.985,85
Finanzergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-9.424,20	-5.985,85
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5.211.792,67	2.443.516,55
Ertragsteuern	-71.903,58	-119.076,83
Jahresergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	5.139.889,09	2.324.439,72

Die Erträge und Aufwendungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen sind in voller Höhe den Eigentümern des Mutterunternehmens zuzuordnen.

Zur Veräußerung gehaltene, langfristige Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2024 ist in den zur Veräußerung gehaltenen, langfristigen Vermögensgegenständen ein Grundstück einer Tochtergesellschaft der TV Healthcare Gruppe, für welches die Gruppe einen Verkauf innerhalb von 12 Monaten nach dem Stichtag 31. Dezember 2024 anstrebte und entsprechende Verkaufsabsichten und -verhandlungen bereits vor dem Stichtag bestanden bzw. eingeleitet wurden. Der Buchwert zum 31. Dezember 2024 beträgt 3.618.032,27 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Das als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Grundstück wurde zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. In dem Zusammenhang wurde im Geschäftsjahr 2024 eine erfolgswirksame Wertminderung um 6.092.552,10 EUR auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Grundlage der mit unabhängigen Dritten geführten Verkaufsverhandlungen bestimmt und der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 zugeordnet. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 erfolgte die Veräußerung des Grundstücks zum Buchwert.

Zum 31. Dezember 2025 ist in den zur Veräußerung gehaltenen, langfristigen Vermögenswerten ein zur Veräußerung gehaltenes Grundstück zum Buchwert von 275.040,12 EUR enthalten. Der Verkauf wurde im Geschäftsjahr 2026 zum Buchwert vollzogen.

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden Zuschreibungen der Buchwerte der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte vorgenommen. In den kurzfristigen Schulden sind zum

31. Dezember 2025 wie im Vorjahr keine Schulden in direktem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

24.EIGENKAPITAL

Die Veränderungen der verschiedenen Eigenkapitalkomponenten vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025 sind in der konsolidierten Eigenkapitalveränderungsrechnung der Readcrest dargestellt.

Grundkapital

Das gezeichnete Kapital des wirtschaftlichen Erwerbers TV Healthcare Group Ltd. beträgt zum Stichtag 33.235.713,00 EUR (Vorjahr: 33.287.443,01 EUR), der rechnerische Wert je Anteil beträgt 1,00 EUR.

Gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird das Grundkapital des wirtschaftlichen Erwerbers vorgetragen und anschließend angepasst, um den Nennwert des ausgegebenen Grundkapitals des rechtlichen Erwerbers Readcrest Capital AG widerzuspiegeln. Diese Anpassungen werden im Folgenden beschrieben.

Zum 31. Dezember 2024 betrug das Grundkapital der Gesellschaft 3.300.000,00 EUR und war in 3.300.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 1,00 EUR je Aktie eingeteilt. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 13. August 2025 wurde am 28. Oktober 2025 eine Herabsetzung des Grundkapitals um 550.000,00 EUR im Handelsregister eingetragen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte zur Deckung von Verlusten in entsprechendem Umfang.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der TV Healthcare Group Ltd. wurde am 5. November 2025 eine Erhöhung des Grundkapitals um 28.468.333,00 EUR in Verbindung mit der Ausgabe von 28.468.333 neuer Stückaktien gegen eine Sacheinlage der Anteile an der TV Healthcare Group Ltd. im Handelsregister eingetragen. Die Sacheinlage erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2025. Die Sacheinlage erfolgte durch die Obotritia Capital KGaA, die daraufhin Mehrheitsaktionärin geworden ist.

Im Zuge der Kapitalumgestaltung wird das gezeichnete Kapital des wirtschaftlichen Erwerbers TV Healthcare Group Ltd. in Höhe von 33.287.443,01 EUR mit den Kapitalanteilen an der Gesellschaft konsolidiert.

Am 9. Dezember 2025 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals der Readcrest Capital AG um 2.017.380,00 EUR in Verbindung mit der Ausgabe von 2.017.380 neuer Stückaktien gegen Bareinlagen im Handelsregister eingetragen. Die Barkapitalerhöhung erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2025.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt somit zum Bilanzstichtag 33.235.713,00 EUR (Vorjahr: 3.300.000,00 EUR) und ist in 33.235.713 Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 1,00 EUR je Aktie eingeteilt.

Kapitalrücklage

Zum 31. Dezember 2025 belief sich die Kapitalrücklage auf 5.570.918,29 EUR (Vorjahr: 33.053.631,15 EUR). In der Kapitalrücklage ist ein Effekt in Höhe von -4.526.230,71 EUR enthalten, der aus der Kapitalumgestaltung resultiert.

Der wirtschaftliche Erwerber TV Healthcare Group Ltd. weist im Jahr 2025 eine Kapitalrücklage in Höhe von 3.066.188,14 EUR aus.

Die Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers wird vorgetragen und um die Kapitalrücklage des rechtlichen Erwerbers angepasst. Diese Anpassungen werden im Folgenden beschrieben.

Aus der Ausgabe von 30.485.713 Stückaktien zum Ausgabebetrag von 1,20 EUR je Stückaktie (Nennbetrag: 1,00 EUR) wurden 6.097.143,00 EUR in die Kapitalrücklage der Readcrest Capital AG eingestellt.

Der Erwerb der TV Healthcare Group Ltd. im November 2025 wird gemäß IFRS 2 bilanziert. Daher wurde ein Aufwand für die Börsennotierung für die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Anteile, die als von der TV Healthcare Group Ltd., dem wirtschaftlichen Erwerber, ausgegeben gelten, und dem beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Nettovermögenswerte der Readcrest, dem wirtschaftlich erworbenen Unternehmen, erfasst. Der beizulegende Zeitwert der als ausgegeben anzusehenden Aktien wurde mit 34.162.000,00 EUR bewertet. Die Erfassung eines Aufwands für die Börsenzulassungsgebühr führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage der Readcrest in Höhe von 4.672.078,79 EUR.

Genehmigtes Kapital

Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2025 wurde das genehmigte Kapital der Gesellschaft neu festgelegt ("Genehmigtes Kapital 2025"). Das genehmigte Kapital 2025 beträgt 15.609.166,00 EUR. Das Grundkapital kann bis zum 12. August 2030 mit Zustimmung des Aufsichtsrates insgesamt um diesen Betrag durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen erhöht werden.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu 1.650.000,00 EUR, eingeteilt in bis zu 1.650.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025). Es dient der Bedienung von Options- und Wandlungsrechten sowie Wandlungspflichten aus Schuldverschreibungen und Genussrechten, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 13. August 2025 begeben wurden.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis in Höhe von -89.202.227,15 EUR (Vorjahr: 1.136.091,33 EUR) ist in Höhe von -83.273.398,84 EUR (Vorjahr: 1.136.091,33 EUR) den Eigentümern des Mutterunternehmens und in Höhe von -5.928.828,31 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) den nicht beherrschenden Anteilen zuzuordnen. Das den Eigentümern des Mutterunternehmens zuzuordnende Periodenergebnis beinhaltet das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in Höhe von 5.139.889,09 EUR (Vorjahr: 2.324.439,72 EUR).

Vereinbarung über aktienbasierte Vergütungen

Führungskräfte des Geschäftsbereichs häusliche Pflegedienstleistungen (GHSC Gruppe) halten seit Dezember 2021 insgesamt 150.000 B Ordinary Shares im Nennwert von je GBP 1,00 an der TV Topco Limited, Wolverhampton, Vereinigtes Königreich (anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente nach IFRS 2). Die B-Anteile vermitteln ausschließlich im Fall der Veräußerung des Grosvenor-Geschäfts an einen konzernfremden Dritten einen Anspruch auf 15 % (höchstens 17,5 %) des Veräußerungserlöses, der nach Bedienung des Vorzugsbetrags der konzernintern gehaltenen A-Anteile verbleibt (GBP 23,3 Mio. zuzüglich 14 % p. a. seit Dezember 2021; zum 31. Dezember 2025: GBP 39,4 Mio.); sie unterliegen einer vierjährigen gestaffelten Unverfallbarkeit sowie Verfall- und Übertragungsbeschränkungen. Der nach der hypothetischen Verteilungsmethode ermittelte beizulegende Zeitwert der B-Anteile betrug sowohl im Gewährungszeitpunkt als auch zum 31. Dezember 2025 null, da der bei einer unterstellten Veräußerung verteilungsfähige Erlös (nach Abzug von Transaktionskosten und der Nettoverschuldung) den vorrangigen Vorzugsbetrag nicht übersteigt. Aus dem Programm wurde daher weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr ein Aufwand erfasst; Verpflichtungen des Konzerns bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Ein Grosvenor Exit ist derzeit nicht geplant.

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf -5.541.752,62 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) und setzen sich zusammen aus dem auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gesamtergebnis für die Periode in Höhe von -5.972.002,58 EUR und den auf nicht beherrschende Anteile entfallenden Buchwert der ausgegebenen Aktien im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs in Höhe von 430.249,96 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Im Gesamtergebnis für die Periode ist das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende Periodenergebnis von -5.928.828,31 EUR sowie das sonstige Ergebnis aus Währungsumrechnung von -43.174,27 EUR enthalten. Das sonstige Ergebnis aus Währungsumrechnung betrifft die Bewertung der nicht beherrschenden Anteile an der TV Healthcare Group Limited zum 31. Dezember 2025. Das den nicht beherrschenden Anteilen zuzuordnende Ergebnis resultiert in voller Höhe aus fortgeführten Geschäftsbereichen.

Die auf nicht beherrschende Anteile entfallenden Kapitalanteile und Ergebnisanteile zum 31. Dezember 2025 lassen sich wie folgt darstellen:

Gruppengesellschaft	Mitgesellschafter		31.12.2025	
			Kapitalanteil	Ergebnisan-teile
		%	EUR	EUR
TV Healthcare Group Limited	WPC 5 Limited	8,9	3.207.820,06	-60.944,58
RC Dresden Neustädter Bogen GmbH	AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH	11	-537.481,64	-1.267.946,73
RC Halle Riebeck's Gärten GmbH	AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH	11	-718.396,41	-1.576.730,62
RC Magdeburger Tor GmbH	T & S Beteiligungsgesellschaft mbH	20	-1.356.258,74	-3.110.862,87
AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH	T & S Beteiligungsgesellschaft mbH	20	-165.433,31	44.482,21
Summe			430.249,96	-5.972.002,58

25.FINANZSCHULDEN

Innerhalb der Finanzschulden, die dem Teilkonzern TV Healthcare Group Ltd. zuzurechnen sind, werden insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit festen und variablen Zinssätzen ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben Restlaufzeiten zwischen 2,5 und 3 Jahren und sind durch fixe sowie variable Belastungen von Vermögenswerten einzelner Tochtergesellschaften besichert. Die Zinssätze liegen zum 31. Dezember 2025 zwischen 3,25 % und 7,75 % über dem Sterling Overnight Index Average. Per 31. Dezember 2024 lagen die Zinssätze zwischen 3,25 % und 7,75 % über dem Sterling Overnight Index Average. Nachrangfinanzierungen werden nur in einem untergeordneten Maße angewendet.

Zur Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Teilkonzerns TV Healthcare Group Ltd. in Höhe von 78.569.390,01 EUR (Vorjahr: 87.340.803,26 EUR) wurden nach englischem Recht Gesamtsicherheiten (Debentures) bestellt. Sicherungsgeber sind neben den finanzierenden Holdinggesellschaften die wesentlichen operativen Pflegegesellschaften des Teilkonzerns. Als finanzielle Vermögenswerte dienen der Besicherung insbesondere die Guthaben auf den wesentlichen Bankkonten sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Sicherheit ist überwiegend als variable Sicherheit (floating charge) ausgestaltet; bis zum Eintritt eines Verwertungsfalls kann der Konzern im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs über die betroffenen Vermögenswerte verfügen. Als finanzielle Vermögenswerte dienen der Besicherung die Guthaben auf den wesentlichen Bankkonten der finanzierenden Holdinggesellschaften und der wesentlichen operativen Pflegegesellschaften mit einem Buchwert von TEUR 7.748 sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Buchwert von TEUR 11.181. Die Summe der besicherten finanziellen Vermögenswerte beläuft sich somit auf insgesamt TEUR 18.929.

Innerhalb der Finanzschulden, die dem Teilkonzern RCS Gruppe zuzurechnen sind, werden insbesondere Verbindlichkeiten aus Projektfinanzierungen gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern mit festen Zinssätzen ausgewiesen. Die Finanzschulden können kurzfristig fällig gestellt werden und sind teilweise durch Grundschulden besichert. Die Zinssätze liegen zum 31. Dezember 2025 zwischen 6,255 % für erstrangig besicherte und 15,00 % für nachrangig besicherte Objektfinanzierungen.

Bei einem Teil der Finanzverbindlichkeiten ist das vertragliche Laufzeitende zum Abschlussstichtag bereits überschritten. Eine Fälligestellung durch die Gläubiger ist bislang nicht erfolgt; im Rahmen der laufenden Verhandlungen werden diese Verbindlichkeiten weiterhin gestundet bzw. nicht fällig gestellt. Für diese Verbindlichkeiten fallen erhöhte Zinsen, Straf- oder Verzugszinsen an, die die laufenden Finanzierungskosten des Konzerns erhöhen und die Liquidität der betroffenen Gesellschaften zusätzlich belasten können.

Die langfristigen Finanzschulden setzen sich dabei wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	2025	2024
Verbindlichkeiten ggü. Kreditgebern	83.282.346,50	80.755.749,40
Leasingverbindlichkeiten	1.469.721,27	1.959.767,32
sonstige langfristige Finanzschulden	325.582,57	180.901,61
GESAMT	85.077.650,34	82.896.418,33

Die kurzfristigen Finanzschulden setzen sich dabei wie folgt zusammen:

Angaben in EUR	2025	2024
Verbindlichkeiten ggü. Kreditgebern	107.009.111,25	10.955.971,69
Leasingverbindlichkeiten	460.790,96	666.574,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.660.446,60	6.486.227,42
sonstige kurzfristige Finanzschulden	2.299.318,33	1.930.124,12
GESAMT	117.429.667,14	20.038.897,92

Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang von kurzfristigen Finanzschulden gegenüber anderen Kreditgebern aus der RCS Gruppe, die am 31. Dezember 2025 in Höhe von 76.385.116,87 EUR bilanziert werden.

Für 19,6 Mio. EUR der Finanzschulden besteht ein Vertrag, welcher bei Zahlung von 825 TEUR vorsieht, dass die RCS Gruppe diese Verbindlichkeiten übernimmt. Bei Zahlung würde sich dann ein positiver Effekt aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 18,8 Mio. EUR ergeben. Da die Zahlung aber noch nicht geleistet wurde und da noch das Risiko der Rückabwicklung der Vereinbarung besteht, wurden die Verbindlichkeiten in Höhe von 19,6 Mio. EUR bilanziert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern ist eine im Oktober 2025 ausgegebene, unverzinsliche Pflichtwandelanleihe in Höhe von 29.000.000,00 EUR (Ausgabebetrag) enthalten, die in 29.000 Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 1.000,00 EUR verbrieft wurde. Da bis zu einer möglichen Wandlung die Eigenkapital-Kriterien nicht erfüllt sind, wird diese vollständig als Fremdkapital ausgewiesen.

Ebenfalls ist eine im Oktober 2025 ausgegebene 5%-Wandelanleihe in Höhe von 5.000.000,00 EUR in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern enthalten, die in 50 Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je 100.000,00 EUR eingeteilt ist. Nach der Effektivzinismethode ergibt sich ein Wert von 5.020.153,13 EUR zum Stichtag 31. Dezember 2025. Die Wandelanleihe weist ebenfalls keine Eigenkapitalkomponente aus und wird vollständig als Fremdkapital klassifiziert.

26. LEASINGVERBINDLICHKEITEN

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten langfristige Verpflichtungen aus dem Leasing von Gebäuden, Firmenfahrzeugen und Maschinen in Höhe von 1.469.721,27 EUR (Vorjahr: 1.959.767,32 EUR). Der kurzfristige Anteil beläuft sich auf 460.790,96 EUR (Vorjahr: 666.574,69 EUR).

Die Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten lässt sich anhand der folgenden Tabellen für das aktuelle Geschäftsjahr sowie das Vorjahr darstellen:

in EUR	2025	2024
Leasingverbindlichkeit		
Stand 01.01.	2.626.342,01	2.411.289,68
Tilgungen	-724.707,53	-867.626,99
Zinsaufwand	+161.145,24	+176.461,49
Zugänge Verbindlichkeiten	+72.971,93	+740.812,93
Währungsdifferenz	-205.239,43	+165.404,90
Stand 31.12.	1.930.512,23	2.626.342,01

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Aufwendungen für unwesentliche Leasingverhältnisse oder Leasingverhältnisse mit einer Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten in Höhe von 378.511,79 EUR (Vorjahr: 456.429,85 EUR) in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

27. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in EUR	Personal	Urlaub	Abschluss- und Prüfungs- kosten	Pensionen	Steuern	Sonstige	Gesamt
Buchwert am 01.01.2024	7.324.176,49	3.501.847,00	329.633,41	217.059,33	11.391,33	2.074.692,32	13.458.799,88
Verbrauch	7.324.176,49	2.565.011,58	329.633,41	0,00	11.391,33	2.074.692,32	12.304.905,13
Auflösung	0,00	936.835,42	0,00	0,00	0,00	0,00	936.835,42
Zuführung	7.193.932,14	2.264.308,17	333.812,82	59.657,25	8.414,18	1.582.658,65	11.442.783,21
Buchwert am 31.12.2024	7.193.932,14	2.264.308,17	333.812,82	276.716,58	8.414,18	1.582.658,65	11.659.842,54

in EUR	Personal	Urlaub	Abschluss- und Prüfungs- kosten	Pensionen	Steuern	Sonstige	Gesamt
Buchwert am 01.01.2025	7.193.932,14	2.264.308,17	333.812,82	276.716,58	8.414,18	1.582.658,65	11.659.842,54
Verbrauch	7.193.932,14	2.264.308,17	333.812,82	0,00	8.414,18	1.582.658,65	11.383.125,96
Auflösung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuführung	7.059.126,78	2.757.085,90	642.607,63	9.518,67	0,00	2.283.165,61	12.751.504,59
Buchwert am 31.12.2025	7.059.126,78	2.757.085,90	642.607,63	286.235,25	0,00	2.283.165,61	13.028.221,17

28. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig und betragen zum Stichtag 7.660.446,60 EUR (Vorjahr: 6.486.227,42 EUR).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den in 2025 erworbenen Gesellschaften der RCS-Gruppe.

29. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig und betreffen die folgenden Positionen:

Angaben in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Lohnsteuerverbindlichkeiten	1.707.699,50	1.595.855,90
Leasingverbindlichkeiten	460.790,96	666.574,69
Rechnungsabgrenzungsposten	220.008,69	224.725,80
Übrige Verbindlichkeiten	413.270,19	112.492,17
GESAMT	2.801.769,34	2.599.648,56

30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- 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.

Im Geschäftsjahr lagen wie im Vorjahr keine Verfügungsbeschränkungen für Zahlungsmittel vor.

SONSTIGE ANGABEN

31. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2025 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 856.124,08 EUR (Vorjahr: 456.429,85 EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverträgen (696.036,08 EUR) mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten, welche aufgrund ihrer kurzfristigen Laufzeit nicht gemäß IFRS 16 in der Bilanz ausgewiesen werden. Die langfristigen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sind gemäß IFRS 16 gesondert in der Bilanz ausgewiesen. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2025 haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Es bestehen keine langfristigen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

32. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Readcrest Capital AG berichtet über drei operative Segmente, welche nach Kunden- und Produktzuordnung (Pflegedienstleistungen, Betrieb von Pflegeheimen sowie Immobilienprojektentwicklung) aufgeteilt werden.

Das operative Segment **Pflegedienstleistungen** 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 Segment **Betrieb von Pflegeheimen** umfasst im Wesentlichen den Betrieb von Pflegeheimen im Vereinigten Königreich. Aufgrund des Ende 2025 gefassten Beschlusses, 5 Gesellschaften der TVC Gruppe zu veräußern, werden den veräußerten Gesellschaften zuzurechnende Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Konzernabschluss der Readcrest Capital AG zum 31. Dezember 2025 nach IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen.

Das operative Segment **Immobilienprojektentwicklung** umfasst die Entwicklung innerstädtischer Immobilienprojekte mit gemischter Nutzung in Deutschland, Verkauf sowie deren anschließender Bewirtschaftung. Dies beinhaltet neue Objekte und Bestandsobjekte mit Schwerpunkt auf innerstädtischen Quartiers- und Mischnutzungsprojekten.

Die Segmentinformationen basieren auf den internen Berichten, die dem Vorstand zur Unternehmenssteuerung zur Verfügung gestellt werden. Die Bewertung der Segmentergebnisse sowie der Segmentvermögenswerte und -schulden erfolgt nach denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Konzernabschluss zugrunde liegen. Daher entsprechen die in der Segmentberichterstattung aufgeführten Kennzahlen den im Konzernabschluss dargestellten Werten und es sind keine Überleitungsrechnungen auf die Konzernwerte erforderlich.

Im Folgenden werden die von der Readcrest zur Beurteilung der Leistung der operativen Segmente herangezogenen Steuerungsgrößen EBITDA und darüber hinausgehende segmentbezogene Größen (Umsatzerlöse, Materialaufwand, Personalaufwand, Zinserträge, Zinsaufwendungen) dargestellt:

Angaben in EUR	Umsatzerlöse	Aufwand für Umsatzerlöse	Personalaufwand	EBITDA	Zinserträge	Zinsaufwendungen
Pflegedienstleistungen						
2025	128.309.314,65	-99.042.806,02	-10.295.375,95	12.496.908,05	212.295,67	-162.865,16
(2024)	122.469.134,36	-92.103.281,18	-9.478.038,50	16.713.678,36	159.221,00	-179.767,85
Betrieb von Pflegeheimen						
2025	30.325.700,37	-18.706.929,10	-1.930.801,46	6.578.414,89	64.323,42	-9.424,20
(2024)	29.910.758,58	-18.887.259,26	-2.670.528,72	3.139.393,09	56.261,81	-6.045,64
Immobilienprojektentwicklung						
2025	2.656,15	0,00	-121.661,26	45.278.017,33	3.352,03	-63.221.177,49
(2024)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Holding						
2025	0,00	0,00	-89.784,89	-6.387.079,52	0,00	-10.409.407,43
(2024)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.472.521,11
Summe aus fortgeführten Geschäftsbereichen und aufgegebenen Geschäftsbereichen						
2025	158.637.671,17	-117.749.735,12	-12.437.623,56	32.589.773,91	279.971,12	-73.802.874,28
(2024)	152.379.892,94	-110.990.540,44	-12.148.567,22	19.853.071,45	215.482,81	-11.658.334,60
Summe aus aufgegebenen Geschäftsbereichen						
2025	-30.325.012,87	18.703.040,60	1.832.761,10	-6.956.358,53	0,00	9.424,20
(2024)	-27.800.701,99	17.764.673,02	2.595.898,54	-4.196.183,27	0,00	5.985,85
Summe aus fortgeführten Geschäftsbereichen						
2025	128.312.658,30	-99.046.694,52	-10.604.862,46	39.546.132,44	279.971,12	-73.793.450,08
(2024)	124.579.190,95	-93.225.867,42	-9.552.668,68	15.656.888,18	215.482,81	-11.652.348,75
Gesamt Konzern						
2025	128.312.658,30	-99.046.694,52	-10.604.862,46	39.546.132,44	279.971,12	-73.793.450,08
(2024)	124.579.190,95	-93.225.867,42	-9.552.668,68	15.656.888,18	215.482,81	-11.652.348,75

Im EBITDA des Segments „Immobilienprojektentwicklung“ in Höhe von -45.278.017,33 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sind Wertminderungen aus der Kaufpreisallokation in Höhe von 46.264.916,83 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sowie Wertminderungen auf Vorräte in Höhe von 351.807,53 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) enthalten.

Neben den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten wird die Kategorie „Holding“ dargestellt. Diese umfasst die Konzernobergesellschaft sowie weitere Zwischenholdinggesellschaften, die keine eigenständige operative Geschäftstätigkeit ausüben. Die Gesellschaften dieser Kategorie nehmen überwiegend Holding-, Finanzierungs- und Verwaltungsfunktionen für den Konzern wahr. Sie erfüllen die Definition eines operativen Segments gemäß IFRS 8 nicht und werden ausschließlich zu Überleitungszwecken ausgewiesen.

Die Zinsaufwendungen der Kategorie „Holding“ beinhalten auch die Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Segmente Pflegedienstleistungen und Betrieb von Pflegeheimen in Höhe von 10.383.156,51 EUR, welche in der dargestellten Übersicht nicht auf die Segmente verteilt wurden.

In der Zeile „Summe aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ sind die berichteten Kennzahlen für die als aufgegebenen Geschäftsbereich klassifizierten, zur Veräußerung gehaltenen Gesellschaften des Pflegeheimbereichs dargestellt. Diese sind grundsätzlich dem Segment „Betrieb von Pflegeheimen“ zuzuordnen, werden aber nach IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich gesondert im Konzernabschluss berichtet. Daher werden die Kennzahlen für die „Summe aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ für Zwecke der Überleitung der Segmentinformationen zu den Gesamtkonzernwerten separat und jeweils als Minderung vom Konzernwert des entsprechenden Postens dargestellt.

Die dargestellten Segmentinformationen beinhalten keine Effekte aus intrasegmentären oder intersegmentären Transaktionen. Weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr bestanden wesentliche Transaktionen innerhalb oder zwischen den Segmenten Pflegedienstleistungen, Betrieb von Pflegeheimen und Immobilienprojektentwicklungen. Zwischen den Segmenten und den nicht als eigenständiges Segment klassifizierten, aber separat berichteten Holding-Gesellschaften finden für Finanzierungszwecke Überlassungen von konzerninternen Darlehen statt, aus denen wesentliche Zinserträge und Zinsaufwendungen resultieren. Diese werden im Konzernabschluss im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert werden und sind auch in den oben dargestellten Segmentinformationen nicht enthalten. Diese Zinserträge und Zinsaufwendungen aus intersegmentären Transaktionen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 12.033.459,62 EUR (Vorjahr: 12.198.759,81 EUR). Darüber hinaus entstehen zwischen den Segmenten und den Holdinggesellschaften Transaktionen im Zusammenhang mit der Verrechnung interner Verwaltungs- und Managementdienstleistungen. Die Transaktionen werden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

33. ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Wertansätze, beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorie

Sämtliche Finanzinstrumente fallen in die Kategorie „AC“ (amortised cost). Alle finanziellen Vermögenswerte weisen kurze Restlaufzeiten auf oder liegen als Zahlungsmittel vor. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag zumindest näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert. Für die finanziellen Verbindlichkeiten ergeben sich die unten in der Tabelle dargestellten und nachfolgend erläuterten Abweichungen zwischen dem Buchwert und dem Fair Value.

Die langfristigen Finanzschulden mit einem Buchwert von 83.282.346,50 EUR (Vorjahr: 80.755.749,40 EUR) betreffen Darlehen von Kreditinstituten und sonstige Darlehen in Höhe von 78.262.193,37 EUR (Vorjahr: 80.755.749,40 EUR) sowie Wandelanleihen in Höhe von 5.020.153,13 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Die Darlehen sind variabel verzinst mit Zinssätzen zwischen 3,25 % und 7,75 % über dem Sterling Overnight Index Average. Der Barwert entspricht daher zum 31. Dezember 2025 wie im Vorjahr im Wesentlichen dem Buchwert.

Bewertungskategorien nach IFRS 9

Der Vergleich der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem entsprechenden Fair Value nach IFRS 9 zum 31. Dezember 2025 lässt sich anhand der folgenden Tabelle entnehmen:

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31. Dezember 2025	Fair Value zum 31. Dezem- ber 2025	Nicht im Anwen- dungsbereich von IFRS 9
		EUR	EUR	EUR
Aktiva				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	11.242.826,87	11.242.826,87	-
sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	3.014.165,04	3.014.165,04	-
Zahlungsmittel	AC	10.168.949,65	10.168.949,65	-
Passiva				
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditge- bern	AC	107.009.111,25	48.993.994,38	-
langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditge- bern	AC	83.282.346,50	82.953.086,99	-
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	460.790,96		460.790,96
langfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	1.469.721,27		1.469.721,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	7.660.446,60	5.073.325,15	-

Der Fair Value der auf die RCS Gruppe entfallenden Verbindlichkeiten (Buchwert: 76.385.116,87 EUR) in Höhe von 18.370.000,00 EUR spiegelt im Wesentlichen die auf den Fair Value abgewerteten Bauprojekte im Vorratsvermögen wider. Es wird angenommen, dass ein fremder Dritter die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten der RCS Gruppe in dem Umfang zurückführen könnte, in dem Verkaufserlöse aus den Bauprojekten erzielt werden, da diese Bauprojekte wesentliche Vermögenswerte der RCS Gruppe darstellen. Sollte sich der Fair Value der Bauprojekte im Vorratsvermögen entsprechend erhöhen / vermindern, würde sich der Fair Value der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ebenfalls in gleicher Höhe verändern. Der Fair Value der Verbindlichkei-

ten aus Lieferungen und Leistungen der RCS Gesellschaften wurde mit 0 EUR angesetzt, da die Verwertung der Vermögenswerte der jeweiligen Gesellschaft zurzeit nur die Kreditverbindlichkeiten decken würden.

Der Vergleich der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und der finanziellen Verbindlichkeiten mit dem entsprechenden Fair Value nach IFRS 9 zum 31. Dezember 2024 lässt sich anhand der folgenden Tabelle entnehmen:

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31. Dezember 2024	Fair Value zum 31. Dezember 2024	Nicht im Anwen- dungs- bereich von IFRS 9
		EUR	EUR	EUR
Aktiva				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	12.604.599,84	12.604.599,84	-
sonstige kurzfristige Vermögenswerte	AC	1.761.437,01	1.761.437,01	-
Zahlungsmittel	AC	8.469.126,63	8.469.126,63	-
Passiva				
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditge- bern	AC	10.955.971,69	10.955.971,69	-
langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditge- bern	AC	80.755.749,40	80.755.749,40	-
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	666.574,69	-	666.574,69
langfristige Leasingverbindlichkeiten	n/a	1.959.767,32	-	1.959.767,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	6.486.227,42	6.486.227,42	-

Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie sind für das Geschäftsjahr und das Vorjahr wie folgt dargestellt:

	Aus Zinsen	aus Folgebewertung		Aus Abgang	Netto- Ergebnis
		Änderungen beizulegen- der Zeitwerte	Wertminde- rung		
	2025	2025	2025	2025	2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Finanzielle Forderungen (AC)	279.971,12	0,00	-62.648,97	0,00	217.322,15
Finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-73.793.450,08	0,00	0,00	1.500.000,00	-72.293.450,08
Summe	-73.513.478,96	0,00	-62.648,97	1.500.000,00	-72.076.127,93

	Aus Zinsen	aus Folgebewertung		Aus Abgang	Netto- Ergebnis
		Änderungen beizu- legender Zeitwerte	Wertminde- rung		
	2024	2024	2024	2024	2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Finanzielle Forderungen (AC)	215.482,81	0,00	-10.516,36	0,00	204.966,45
Finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-11.652.348,75	0,00	0,00	0,00	-11.652.348,75
Summe	-11.436.865,94	0,00	-10.516,36	0,00	-11.447.382,30

Überleitung der Schulden aus Finanzierungstätigkeit

	Buchwert	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	Buchwert
In EUR	01.01.2025			31.12.2025
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Kurzfristige Finanzschulden	10.955.971,69	-177.002,26	96.230.141,82	107.009.111,25
Langfristige Finanzschulden	80.755.749,40	-9.985.980,39	12.512.577,49	83.282.346,50
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	666.574,69	-666.574,69	460.790,96	460.790,96
langfristige Leasingverbindlichkeiten	1.959.767,32	-119.467,62	-370.578,43	1.469.721,27
Summe	94.338.063,10	-10.949.024,97	108.832.931,85	192.221.969,98

	Buchwert	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	Buchwert
In EUR	01.01.2024			31.12.2024
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Kurzfristige Finanzschulden	13.023.136,18	676.138,41	-2.743.302,90	10.955.971,69
Langfristige Finanzschulden	76.541.128,35	-10.484.278,75	14.698.899,80	80.755.749,40
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	559.828,72	-550.271,23	676.132,18	666.574,69
langfristige Leasingverbindlichkeiten	1.851.460,96	0,00	108.306,36	1.959.767,32
Summe	91.975.554,21	-10.358.411,57	12.740.035,44	94.338.063,10

Die wesentliche zahlungsunwirksame Veränderung der kurzfristigen Finanzschulden beinhaltet vor allem die Aufzinsung von im Erstkonsolidierungszeitpunkt zum Fair Value zugegangenen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der RCS Gruppe in Höhe von 61.399.697,86 EUR.

34. RISIKOMANAGEMENT DES KONZERNS

Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung für die Einrichtung und Überwachung des Risikomanagementsystems des Unternehmens. Es gibt Kontrollsysteme, um ein angemessenes Gleichgewicht zwischen den potenziellen Kosten, die bei Eintritt eines solchen Risikos entstehen

würden, und den Kosten für das Management dieser Risiken herzustellen. Die Risikomanagementrichtlinien und -systeme werden regelmäßig überprüft, um Veränderungen der Marktbedingungen und der Aktivitäten des Unternehmens Rechnung zu tragen.

Das Unternehmen ist Marktrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. In diesem Abschnitt werden die Vorgehensweise des Unternehmens im Umgang mit finanziellen Risiken sowie die Methoden beschrieben, mit denen das Management diese Risiken mindert und kontrolliert.

Marktrisiko

Die Investitionen des Unternehmens unterliegen Marktpreisrisiken, die sich aus Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Marktbedingungen ergeben, unter denen die Investitionen getätigt werden. Die Strategie des Unternehmens zum Management von Investitionsrisiken richtet sich nach dem Investitionsziel des Unternehmens. Das Marktrisiko des Unternehmens wird regelmäßig vom Management und den Direktoren gesteuert.

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Einerseits ist das Anlageziel, Pflege- und Betreuungsdienstleistungen für Menschen mit komplexen Pflege- und Gesundheitsbedürfnissen bereitzustellen, und dabei hochwertige, sichere und unterstützende Pflegeheime bzw. Betreuungsangebote profitabel zu betreiben — und das Portfolio durch die Erzielung stabiler Einnahmen zu erweitern. Zudem besteht ein Geschäftsrisiko aus der Gewinnung neuer Kunden durch Verträge mit lokalen Behörden und integrierten Pflegeausschüssen. Da die wichtigsten Kunden des Unternehmens lokale Behörden sind, besteht das Risiko einer Kürzung der staatlichen Mittel, was sich auf die Honorarsätze oder die beauftragten Stunden auswirken könnte. Dieses Risiko wird durch die laufende Überwachung der finanziellen Nachhaltigkeit von Verträgen und die jährliche Überprüfung der Honorare mit den Auftraggebern gemindert.

Das Unternehmen ist in einem stark regulierten Umfeld tätig. Die Qualität der erbrachten Dienstleistungen und die Einhaltung der Vorschriften werden von der Geschäftsleitung und dem Vorstand genau überwacht und regelmäßig überprüft.

Der Sozialpflegesektor steht aufgrund des finanziellen Drucks auf die staatlichen Mittel und steigender Personalkosten vor anhaltenden Herausforderungen. Das Unternehmen überprüft zwar weiterhin alle bestehenden Verträge mit lokalen Behörden, um deren langfristige Nachhaltigkeit sicherzustellen, sucht aber auch nach potenziellen Wachstumschancen durch verschiedene Methoden wie Akquisitionen, neue Verträge und Ausschreibungen sowie Diversifizierung in verschiedene Bereiche der Sozialpflege.

Die langfristige finanzielle Nachhaltigkeit potenzieller Wachstumschancen wird stets unter Berücksichtigung der langfristigen Nachhaltigkeit geprüft. Alle bestehenden Verträge, die langfristig als nicht nachhaltig angesehen werden, wurden gekündigt. Damit soll sichergestellt werden, dass das Unternehmen weiterhin die hochwertigen Dienstleistungen erbringen kann, die die Patienten und Pflegebedürftigen seiner Meinung nach verdienen, und gleichzeitig seine eigene finanzielle Stabilität gewährleisten kann.

Projektentwicklung

Andererseits ist es ein weiteres Ziel, durch die Kombination mehrerer Nutzungsformen nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und sozial integrierte Immobilienprojekte zu realisieren und diese entlang des gesamten Immobilienzyklus zu begleiten.

Zudem besteht ein Geschäftsrisiko aus der Gewinnung von Käufern. Die Absatzfähigkeit der entwickelten Immobilien hängt wesentlich von der Marktnachfrage, der Finanzierungssituation potenzieller Käufer sowie der Wettbewerbssituation in den relevanten Teilmärkten ab. Verzögerungen oder geringere Absatzerfolge können zu längeren Vermarktungszeiträumen, erhöhten Leerstandsquoten und damit verbundenen Liquiditäts- und Ergebnisrisiken führen. Die Gesellschaft beobachtet kontinuierlich die Markt- und Nachfragesituation und passt Vermarktungsstrategien entsprechend an. Bei Veräußerungen nutzt die Gruppe zudem Forward-Funding-Strukturen, bei denen Käufer bereits während der Bauphase einsteigen.

Die Geschäftstätigkeit der RCS Gruppe unterliegt in Deutschland einer Reihe gesetzlicher und regulatorischer Vorschriften, die für die Planung, Entwicklung, Errichtung und Vermarktung von Immobilienprojekten maßgeblich sind. Ein spezifisches Risiko liegt dabei in der Nichterteilung einer Baugenehmigung für geplante Immobilienprojekte. Die Einhaltung der Vorschriften wird von der Geschäftsleitung und dem Vorstand genau überwacht und regelmäßig überprüft. Zudem werden bauplanungs- und genehmigungsrechtliche Entwicklungen kontinuierlich beobachtet, um potenzielle Verzögerungen oder Versagungen von Baugenehmigungen frühzeitig zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der RCS Gruppe ist von der positiven Wertentwicklung der Immobilien abhängig. Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien aufgrund von externen, nicht beeinflussbaren Faktoren zukünftig nicht bzw. nicht so wie angenommen steigt. Die zukünftige Wertentwicklung ist schwer zu prognostizieren und wird im Wesentlichen durch die Bauqualität, die Standortentwicklung, die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, die Baupreisentwicklung sowie mögliche Gesetzesänderungen 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.

Finanzielles Risikomanagement

Das Zinsrisiko wird aktiv und genau überwacht, indem etwaige Fristen, beispielsweise für die Festschreibung von Zinsen etc., stets überwacht werden und Maßnahmen frühzeitig eingeleitet werden, z.B. durch Umfinanzierung auf ein neues Institut. Die Readcrest ist über ihren Geschäftsbereich TV Healthcare Gruppe dem Wechselkursrisiko zwischen Euro und britischem Pfund Sterling ausgesetzt. Künftige Ausschüttungen, Mittelrückflüsse aus Gesellschafterdarlehen sowie etwaige Veräußerungserlöse aus dem britischen Geschäftsbereich fallen in GBP an und werden bei Umrechnung in Euro durch Wechselkursänderungen beeinflusst. Eine Abwertung des Pfund Sterling gegenüber dem Euro würde den Eurogegenwert künftiger Zahlungsmittelzuflüsse reduzieren. Zudem ergeben sich Bewertungseffekte, da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TV Healthcare Gruppe funktional in GBP geführt wird. Hierdurch besteht auf Ebene der Muttergesellschaft ein Umrechnungsrisiko in die Berichtswährung Euro. Aufgrund der derzeit fehlenden laufenden Mittelflüsse aus dem britischen Geschäft an die Readcrest werden Devisensicherungsgeschäfte derzeit nicht eingesetzt; die Wechselkursentwicklung wird vom Vorstand laufend beobachtet, und bei Konkretisierung absehbarer GBP-Mittelzuflüsse wird der Einsatz geeigneter Sicherungsinstrumente geprüft.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements des Konzerns ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird regelmäßig eine Liquiditätsplanung erstellt und zielgerichtet umgesetzt. Kurzfristige, revolving nutzbarer Betriebsmittellinien (Kontokorrent- bzw. Betriebsmittelkredite) zur Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs sichern operative Liquiditätsschwankungen ab.

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken bestehen unter anderem in der Zinsentwicklung sowie in der Nicht-Prolongation von Darlehen im Falle einer Nicht-Einhaltung vertraglich vereinbarter Covenants. Es bestehen finanzielle Covenants für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern, welche quartalsweise überprüft werden. Die finanziellen Covenants knüpfen an das Verhältnis von Net Debt zum EBITDA an. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung der Covenants und somit kein Risiko der kurzfristigen Fälligestellung der Kredite.

Projektentwicklung

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken bestehen unter anderem in der Zinsentwicklung sowie in der Nicht-Prolongation von Darlehen.

Die Projektfinanzierungen der RCS Gruppe weisen zum Abschlussstichtag Restlaufzeiten von unter zwölf Monaten auf bzw. haben ihr vertragliches Laufzeitende erreicht. Die betroffenen Verbindlichkeiten sind jedoch derzeit nicht fällig gestellt; die Gläubiger halten im Rahmen laufender Verhandlungen still. Für einen Teil der Verbindlichkeiten werden infolge der Verzugssituation erhöhte Zinsen bzw. Verzugszinsen berechnet, die die laufenden Finanzierungskosten belasten. Ein Rückgang der Immobilien- bzw. Beleihungswerte erschwert die Beschaffung von Anschlussfinanzierungen und erhöht die Fremdkapitalzinsen. Das Management versucht, Objekte unterhalb des Verkehrswerts zu erwerben. Der so entstehende Bewertungspuffer mindert die Auswirkungen etwaiger Marktwertrückgänge.

Der Konzern verfolgt das Ziel, die auslaufenden Finanzierungen abzulösen, insbesondere durch Umschuldungen, Refinanzierungen sowie Verhandlungen mit den Kreditgebern über Schuldenschnitte, und steht hierzu in laufender Abstimmung mit den Gläubigern. Solange diese Gespräche andauern, sind die betroffenen Verbindlichkeiten nicht fällig gestellt. Der erfolgreiche Abschluss dieser Maßnahmen ist wesentlich für die Fähigkeit der betroffenen Gesellschaften, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Gelingt er nicht oder nicht in ausreichendem Umfang, können die Verbindlichkeiten kurzfristig fällig gestellt werden, und Restrukturierungsmaßnahmen können erforderlich werden. In diesem Fall kann der Bestand einzelner Tochtergesellschaften gefährdet sein. Eine Haftung der übrigen Konzerngesellschaften für diese auslaufenden Finanzierungen besteht nicht.

Im Sinne einer Risikostreuung bestehen aktive Beziehungen zu mehr als fünf Kreditgebern. Die Finanzierungen werden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dabei wird darauf geachtet, dass, falls für das Vorhaben geeignet, Zinsen möglichst über einen langen Zeitraum festgeschrieben werden, um über die gesamte Haltedauer des Objektes mit einem planbaren Aufwand zu kalkulieren.

Kreditrisiko (Ausfallrisiko)

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Das Kreditrisiko ist das Risiko eines finanziellen Verlusts für das Unternehmen, wenn eine Gegenpartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dieses Risiko steht hauptsächlich im Zusammenhang mit den Investitionen des Unternehmens. Eine Konzentration des Kreditrisikos liegt vor, wenn Veränderungen der wirtschaftlichen, branchenbezogenen oder geografischen Faktoren die Gegenparteien des Unternehmens in ähnlicher Weise betreffen, sodass deren Gesamtkreditrisiko im Verhältnis zum Gesamtkreditrisiko des Unternehmens erheblich ist.

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht der Einschätzung des maximalen Kreditrisikos des Unternehmens durch die Geschäftsführung zum Bilanzstichtag. Mögliche Rückgänge des beizulegenden Zeitwerts während des Jahres spiegeln die geringere Werthaltigkeit einzelner Vermögenswerte wider, die entweder auf unternehmensspezifische oder allgemeine makroökonomische Bedingungen zurückzuführen ist.

Dieses Risiko wird durch die strengen Kreditvergabeverfahren gemindert, die das Management vor einer Investition durchführt, sowie durch die kontinuierliche Überwachung dieser Investition während ihrer gesamten Laufzeit.

Die Geschäftsführung schätzt das Kreditrisiko des Unternehmens in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte als gering ein.

Das Kreditrisiko wird im Bereich Projektentwicklung in der Regel durch Diversifikation reduziert, welche durch eine Vielzahl von Schuldnern erreicht wird. Weiterhin soll das Kreditrisiko durch Einholung von Käuferanzahlungen gemindert werden. Ausfallrisiken werden sich in der RCS insbesondere aus offenen Forderungen gegen Bauträger, Käufer sowie gegen Mieter ergeben. Die Bonität aller Geschäftspartner wird regelmäßig und im Bedarfsfall überprüft.

IFRS 9 führt ein Wertminderungsmodell ein, das auf erwarteten Kreditverlusten basiert (Expected Credit Loss Model). Dieses Modell ist auf alle finanziellen Vermögenswerte anzuwenden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Zur Ermittlung der Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewandt. Hierbei werden die erwarteten Kreditverluste über die gesamte Laufzeit der Finanzinstrumente ermittelt. Die Einschätzung der erwarteten Ausfälle ergibt sich aus der Analyse historischer Forderungsausfälle, der Altersstruktur, der versicherten Forderungen sowie aktueller Branchenentwicklungen und der Beurteilung der Kreditwürdigkeit einzelner Kunden. Wesentliche Forderungsausfallrisiken sieht die Gesellschaft historisch bedingt nicht. Es werden auf Grundlage der Erwartungen Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gebildet.

Bei den Forderungen aus Pflegedienstleistungen im Vereinigten Königreich bestehen Konzentrationen von Kreditrisiken, da ein wesentlicher Teil der Forderungen gegenüber öffentlichen Kostenträgern und einer begrenzten Anzahl institutioneller Vertragspartner besteht. Das Ausfallrisiko dieser Forderungen wird aufgrund der Bonität der öffentlichen Kostenträger grundsätzlich als gering eingeschätzt. Risiken können sich jedoch aus Zahlungsverzögerungen, regulatorischen Änderungen oder Budgetrestriktionen im britischen Gesundheits- und Pflegesektor ergeben. Die Überwachung erfolgt durch regelmäßige Analyse der offenen Posten und der Fälligkeitsstruktur.

Eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos beurteilt die Gesellschaft unter anderem anhand der Überfälligkeit der Forderungen. Die nach IFRS 9 widerlegbare Vermutung, wonach bei einer Überfälligkeit von mehr als 30 Tagen eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt, wird grundsätzlich angewendet. Wesentliche überfällige Forderungen von mehr als 30 Tagen wurden nicht identifiziert.

Ein Ausfall wird angenommen, wenn objektive Hinweise darauf bestehen, dass der jeweilige Kostenträger oder Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen wird, insbesondere bei erheblichen finanziellen Schwierigkeiten, Insolvenz- oder vergleichbaren Verfahren, bestrittenen Leistungsabrechnungen oder länger andauernden Zahlungsverzögerungen. Forderungen werden grundsätzlich als ausgefallen eingestuft, wenn sie mehr als 90 Tage überfällig sind,

sofern keine belastbaren Informationen eine andere Einschätzung rechtfertigen, etwa laufende Klärungen mit öffentlichen Kostenträgern oder abrechnungsbedingte Verzögerungen ohne Hinweis auf ein erhöhtes Ausfallrisiko.

Aus Guthaben bei Kreditinstituten ist die Gesellschaft einem Kreditrisiko ausgesetzt, da ein Ausfall des jeweiligen Kreditinstituts zu einem Verlust der angelegten liquiden Mittel führen könnte. Die liquiden Mittel werden überwiegend bei Kreditinstituten mit guter Bonität gehalten. Die hieraus resultierenden Kreditrisiken werden daher als gering eingeschätzt. Soweit wesentliche Guthaben bei einzelnen Kreditinstituten bestehen, werden diese im Rahmen der Überwachung der Liquiditäts- und Kreditrisiken regelmäßig analysiert.

Hinsichtlich der Höhe der gebildeten Wertberichtigungen wird auf die Angaben im Abschnitt zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwiesen.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko des Unternehmens ist das Risiko, dass das Unternehmen Schwierigkeiten haben wird, liquide Mittel zu beschaffen, um fällige Verpflichtungen zu erfüllen. Es wird ein vorsichtiger Risikomanagementansatz verfolgt, um sicherzustellen, dass durch regelmäßige Überprüfungen der Cashflow-Prognosen ausreichend Barmittel für Betriebsausgaben und Investitionen zur Verfügung stehen.

Die Unternehmenspolitik sieht die Aufrechterhaltung der Finanzierungskontinuität vor. Das Unternehmen ist bestrebt, sicherzustellen, dass die Laufzeit seiner Schuldtitel mit der erwarteten Laufzeit seiner Vermögenswerte übereinstimmt.

Der Konzern verfügt zum Stichtag über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 3.438.001,38 EUR (Vorjahr: 6.222.034,12 EUR).

Sämtliche kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten führen im folgenden Geschäftsjahr 2026 zu einem Liquiditätsabfluss in Höhe des Buchwertes zum Stichtag 31. Dezember 2025.

Zum Abschlussstichtag bestehen bei der RCS Gruppe wesentliche kurzfristige Finanzverbindlichkeiten. Die Bedienung bzw. Ablösung dieser Verbindlichkeiten soll nach der aktuellen Planung insbesondere durch Umschuldungen, Refinanzierungen und Verhandlungen mit Kreditgebern über Schuldenschnitte erfolgen.

Die RCS Gruppe befindet sich hierzu in Gesprächen mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Der erfolgreiche Abschluss dieser Maßnahmen ist wesentlich für die Fähigkeit der betroffenen Konzerngesellschaften, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Sollten die geplanten Refinanzierungen oder Schuldenschnitte nicht oder nicht in ausreichendem Umfang umgesetzt werden können, besteht das Risiko, dass einzelne Tochtergesellschaften ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen können. Im ungünstigsten Fall kann dies zu einer Bestandsgefährdung einzelner Tochtergesellschaften führen, ohne dass eine Haftung des Konzerns besteht.

Die künftigen Liquiditätsabflüsse aus den vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen lassen sich für die finanziellen Verbindlichkeiten wie folgt zusammenfassen:

Geschäftsjahr	
---------------	--

In EUR	2026	2027	2028	2029	2030	Summe
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzschulden	47.317.586,12	4.304.654,62	83.445.684,13	4.185.507,09	10.935.507,09	150.188.939,05
Leasing-verbindlichkeiten	878.489,47	878.489,47	878.489,47	878.489,47	878.489,47	4.392.447,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.660.446,60	0,00	0,00	0,00	0,00	7.660.446,60
Summe	55.856.522,19	5.183.144,09	84.324.173,60	5.063.996,56	11.813.996,56	162.241.833,00

In den künftigen Liquiditätsabflüssen sind nach dem Abschlussstichtag vertraglich vereinbarte Schuldenschnitte berücksichtigt. Nicht enthalten sind die Pflichtwandelanleihe (29.000.000,00 EUR), da von einer Wandlung in Eigenkapital in 2026 ausgegangen wird, sowie die Verbindlichkeit gegenüber der AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH (19.600.000,00 EUR), da der Forderungskauf in 2026 erfolgen soll; beide führen nicht zu einem Liquiditätsabfluss.

Die kurz- und langfristigen Finanzschulden werden fest und variabel verzinst. Die Zinsverbindlichkeiten der TV Healthcare Gruppe werden unterjährig zu vertraglich definierten Zinszahlungszeitpunkten getilgt. Die zum Stichtag abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten, für die der nächste vertraglich vereinbarte Zinszahlungszeitpunkt nach dem Stichtag liegt, werden als kurzfristige Finanzschulden ausgewiesen. Die dargestellten Mittelabflüsse aus den variablen Zinsen für die Geschäftsjahre ab 2026 entsprechen den erwarteten Zinszahlungen auf Basis der zum 31. Dezember 2025 einschlägigen Zinssätze. Die Tilgung der langfristigen Finanzschulden der TV Healthcare Gruppe erfolgt endfällig zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungszeitpunkt in 2028. Die Finanzschulden der RCS Gruppe sind fest verzinst und haben in voller Höhe eine Restlaufzeit von unter zwölf Monaten; sie werden daher vollständig als kurzfristige Finanzschulden ausgewiesen. Bei Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Covenants können die Finanzschulden der TV Healthcare Gruppe vorzeitig fällig gestellt werden. Nach Einschätzung der Geschäftsführung bestehen hierfür zum Stichtag keine Anhaltspunkte. Hinsichtlich der Finanzschulden besteht eine Konzentration gegenüber einer begrenzten Anzahl finanzierender Kreditinstitute und sonstiger Kreditgeber. Dem wird durch eine Streuung der Finanzierungsquellen sowie laufende Abstimmung mit den Finanzierungspartnern begegnet.

Zinssatzrisiken

Unter dem Zinsänderungsrisiko versteht man das Risiko, dass der Zeitwert oder zukünftige Zahlungsströme eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen des Marktzinssatzes oder von bestimmten Zinsauf- oder Zinsabschlägen schwanken.

Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen / Häusliche Pflege

Die Zinssätze der langfristigen Darlehen sind variabel gestaltet und liegen zum 31. Dezember 2025 zwischen 3,25 % und 7,75 % über dem Sterling Overnight Index Average. Steigt der Sterling Overnight Index Average um einen Prozentpunkt, erhöht sich der Zinsaufwand um 791.886,32 EUR p.a.

Projektentwicklung

Darlehen der Gesellschaft werden grundsätzlich zu festen Zinssätzen abgeschlossen. Dennoch können bei der Prolongation von Fremdkapital oder der Aufnahme neuer Finanzierungen veränderte Marktzinssätze zu höheren Finanzierungskosten führen. Verspätete Tilgungen von Fremdkapital führen zur Zahlung von Strafzinsen. Die Gesellschaft versucht, diesem Risiko durch kontinuierliche Überwachung der Zinsmärkte und eine vorausschauende Finanzplanung zu begegnen.

Zum Abschlussstichtag waren wesentliche Finanzverbindlichkeiten bereits fällig. Für diese Finanzverbindlichkeiten fallen aufgrund eingetretener Fälligkeiten bzw. Verzugs- oder Restrukturierungssituationen erhöhte Zinsen, Strafzinsen oder Verzugszinsen an. Diese erhöhen die laufenden Finanzierungskosten des Konzerns und können die Liquidität der betroffenen Gesellschaften zusätzlich belasten.

Das Management steht mit den jeweiligen Finanzierungspartnern in Verhandlungen über Refinanzierungen, Umschuldungen und Schuldenschnitten. Der erfolgreiche Abschluss dieser Maßnahmen ist wesentlich, um die künftige Zinsbelastung zu reduzieren und die Zahlungsfähigkeit der betroffenen Gesellschaften sicherzustellen.

Kapital

Die Muttergesellschaft des Konzerns unterliegt als deutsche AG den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr erfüllt. Dividenden wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht bezahlt und sind auch für das Folgejahr nicht vorgesehen.

Der Konzern definiert das verwaltete Kapital als das Konzerneigenkapital. Die Ziele der Verwaltung des Kapitals sind:

- die Möglichkeit, die Unternehmensfortführung sicherzustellen, um Patienten und Pflegebedürftigen weiterhin die Produkte und Dienstleistungen des Konzerns anbieten zu können.
- die finanziellen Mittel bereitzuhalten, um dem Konzern weitere Projektentwicklungen zu ermöglichen.

Das Kapital wird mit Hilfe der Eigenkapitalquote überwacht. Diese ermittelt sich wie folgt:

	31. Dezember 2025	31. Dezember 2024
Eigenkapital (EUR)	-99.706.785,69	-16.412.252,12
Bilanzsumme (EUR)	121.776.256,65	104.737.869,13
Eigenkapitalquote (%)	-81,9 %	-15,7 %

35. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

Nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 sind Unternehmen und Personen, in deren Verhältnis zueinander eine der Parteien direkt oder indirekt die Möglichkeit hat, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf sie auszuüben.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr folgende Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt¹:

- Darlehen von der Palmaille Invest AG (Beherrschung durch Gunnar Binder) vom 1. März 2025 in Höhe von 355.000 EUR zu einem Zinssatz von 7,10 % und einer Kündigungsfrist von einem Monat.
- Darlehen desselben nahestehenden Unternehmens vom 28. Mai 2025 in Höhe von 50.000 EUR zu einem Zinssatz von 7,10 % und einer Kündigungsfrist von einem Monat.
- Darlehen desselben nahestehenden Unternehmens vom 12. Juni 2025 über 35.000 EUR zu 12,00 % und einer Kündigungsfrist von einem Monat; die Rückzahlung des Darlehens erfolgte am 22. Oktober 2025.
- Emission einer Pflichtwandelanleihe am 8. Oktober 2025 im Gesamtnennbetrag von 29.000.000 EUR unter Ausschluss des Bezugsrechts. Gezeichnet wurde die Anleihe von der von Herrn Elgeti beherrschten Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH (15.950.000 EUR) und der CFS Beteiligungsgesellschaft mbH (13.050.000 EUR).
- Auf Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 13. August 2025 wurde das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlage um 28.468.333 EUR erhöht. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 5. November 2025. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden 28.468.333 neue Stückaktien ausgegeben und vollständig von der Obotritia Capital KGaA übernommen. Als Sacheinlage brachte die Obotritia Capital KGaA sämtliche von ihr gehaltenen Anteile an der TV Healthcare Group Ltd. in die Gesellschaft ein. Mit Vollzug der Kapitalerhöhung hält die Obotritia Capital KGaA die Mehrheit der Stimmrechte an der Readcrest Capital AG.
- Im Rahmen der Sacheinlage erfolgte die Abtretung einer Forderung der Obotritia Gamma Invest GmbH gegenüber der TV Healthcare Group Ltd. in Höhe von 2.735.000 GBP zuzüglich 746.540,65 GBP Zinsen, vereinbart am 1. September 2025, zu einem Zinssatz von 11,25 %. Die Forderung wurde zwischenzeitlich nahezu vollständig zurückbezahlt.
- Erstattung einer von einem nahestehenden Unternehmen vorausgelegten Honorarrechnung einer Rechtsanwaltskanzlei an die Readcrest Capital AG am 4. September 2025 in Höhe von 32.581,70 EUR.

Zudem wurden kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen der RCS Gruppe in Höhe von 306.576,38 EUR zum 31. Dezember 2025 getilgt.

¹ Hinweis: Die Angaben umfassen teilweise Transaktionen des rechtlichen Erwerbers mit nahestehenden Personen vor dessen Erstkonsolidierungszeitpunkt. Diese Transaktionen waren vor diesem Zeitpunkt noch nicht Transaktionen des Konzerns und werden ergänzend für das Geschäftsjahr des rechtlichen Erwerbers dargestellt.

Nahestehende natürliche Personen in Schlüsselpositionen

Als nahestehende natürliche Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Der Vorstand der Readcrest Capital AG als Konzernmutter setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Gunnar Binder (bis 13. August 2025)
- Herr Rolf Elgeti (ab 13. August 2025)
- Herr Dr. Marcus Kiefer (ab 13. August 2025)

Herr Gunnar Binder war im Geschäftsjahr zugleich Vorstand der Palmaille Invest AG, Kükels.

Herr Rolf Elgeti gehört folgenden weiteren Kontrollgremien an bzw. war im Geschäftsjahr Mitglied folgender Kontrollgremien:

Firma	Mandat
Obotritia Capital KGaA, Potsdam, Deutschland	persönlich haftender Gesellschafter
Laurus Property Partners GmbH, München, Deutschland	Verwaltungsratsmitglied
Pyreg GmbH, Dörth, Deutschland	Verwaltungsratsmitglied
EFa Vermögensverwaltung KG, Potsdam, Deutschland	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Caprice KG, Broderstorf, Deutschland	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Maenz Grundbesitz KG, Potsdam, Deutschland	persönlich haftender Gesellschafter
Elgeti Grundbesitz Warnemünde KG, Potsdam, Deutschland	persönlich haftender Gesellschafter

Die weiteren Mitglieder des Vorstandes gehören keinem anderen Kontrollgremium an.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 45.461,64 (Vorjahr: EUR 24.000,00). Sie bestehen ausschließlich aus festen Gehaltszahlungen. Bezüglich der Vergütung des Vorstandes wird weitergehend auf den Vergütungsbericht für das Jahr 2025 verwiesen.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres setzte sich der Aufsichtsrat der Gesellschaft wie folgt zusammen:

Bisheriger Aufsichtsrat (bis 13.08.2025):

- Herr Delf Ness, selbständiger Unternehmer, Vorsitzender
- Herr Peter Ulrich Paul, Rechtsanwalt/Steuerberater/Betriebswirt (FH), stellv. Vorsitzender
- Herr Martin Billhardt, selbständiger Unternehmer

Neuer Aufsichtsrat (ab 13.08.2025):

- Herr Friedrich Thiele, selbständiger Unternehmer, Aufsichtsratsvorsitzender
- Herr Florian Lanz, selbständiger Unternehmer, stellv. Vorsitzender
- Herr Philipp E. Preuss, selbständiger Unternehmer

Bezüglich der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird auf den Vergütungsbericht für das Jahr 2025 verwiesen. Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrates betrug 22.209,53 EUR (Vorjahr: 3.600,00 EUR).

Der ehemalige Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Delf Ness war im Geschäftsjahr außerdem Mitglied des Aufsichtsrates der Palmaille Invest AG, Kükels und der DWK Deutsche Wasserkraft AG, Hamburg. Das ehemalige Mitglied des Aufsichtsrates Herr Martin Billhardt war im Geschäftsjahr außerdem Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche Rohstoff AG, Mannheim und der Bright Rock Energy LLC, USA. Außerdem ist er Geschäftsführer der Sidlaw GmbH, Schweiz.

Das Aufsichtsratsmitglied Florian Lanz war im Geschäftsjahr Mitglied des Aufsichtsrates der Auvidis AG, Köln. Die weiteren aktuellen oder ehemaligen Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr keine Mitglieder von in- und ausländischen anderen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien i. S. v. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG.

Oberste Muttergesellschaft der Readcrest Capital AG ist die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, mit einem Anteil am Grundkapital von über 86 %. In seiner Funktion als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA, Potsdam, ist Rolf Elgeti zudem die oberste beherrschende Partei der Readcrest Capital AG.

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen zum 31. Dezember 2025

Nahestehende Person (Gesellschaft/natürliche Person)	Art der Verbindlichkeiten	Saldo zum 31.12.2025 (EUR)
Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH / CFS Beteiligungsgesellschaft mbH	Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	29.000.000,00
AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.623.929,00
Till Schwerdtfeger	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.872,00
Aufsichtsratsmitglieder	Andere sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	10.000,00

36.PERSONAL

Zu den jeweiligen Stichtagen war im Konzern die folgende Anzahl an Mitarbeitern beschäftigt:

Anzahl der Arbeitnehmer	2025	2024
Teilzeit	3.400	3.429
Vollzeit	594	562
GESAMT	3.994	3.991

37.HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das Gesamthonorar für den Abschlussprüfer im Sinne des § 285 Nr. 17 HGB für das Geschäftsjahr beträgt netto 329.950,00 EUR (Vorjahr: 28.350,00 EUR) und betrifft Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 246.000,00 EUR (Vorjahr: 26.250,00 EUR) sowie andere Bestätigungsleistungen für ein Zulassungsprospekt in Höhe von 79.950,00 EUR (Vorjahr: 0 EUR) bzw. für den Vergütungsbericht von 4.000,00 EUR (Vorjahr: 2.100,00 EUR).

38. CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat erklären, dass die Erklärung gemäß § 161 AktG für das aktuelle Geschäftsjahr abgegeben und auf der Homepage der Readcrest Capital AG (<https://www.readcrest.com/dcgk>) dauerhaft zugänglich gemacht ist.

39.EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 31. Dezember 2025 berücksichtigt sind:

Am 16. März 2026 fand die außerordentliche Hauptversammlung der Readcrest Capital AG statt. Die Hauptversammlung beschloss eine Anpassung der Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen vom 13. August 2025 dahingehend, dass den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Bezugsrechte auf bis zu 26.944.442 Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu 26.944.442,00 EUR gewährt werden können. Darüber hinaus wurde das Bedingte Kapital 2025 zur Bedienung der gewährten und noch zu gewährenden Wandlungsrechte um 1.127.777,00 EUR auf bis zu 2.777.777,00 EUR aufgestockt sowie ein neues Bedingtes Kapital 2026/I in Höhe von bis zu 13.666.666,00 EUR beschlossen. Die entsprechenden Beschlüsse wurden im Handelsregister eingetragen.

Die Readcrest Capital AG hat nach dem Abschlussstichtag konzerninterne Darlehen an die RC Stadtentwicklung GmbH in Höhe von insgesamt 1.346.652,00 EUR gewährt. Die Mittel dienen der operativen Handlungsfähigkeit der RC Stadtentwicklung GmbH und ihrer Tochtergesellschaften.

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 31. März 2026 hat die Gesellschaft bekanntgegeben, dass ihre Tochtergesellschaft Verträge über den Verkauf des britischen Pflegeheimgeschäfts der TV Healthcare Gruppe unterzeichnet hat. Der anfängliche Kaufpreis beläuft sich auf GBP 44 Mio. (ca. EUR 50,6 Mio.), unter bestimmten Voraussetzungen sind darüber hinaus zusätzliche Erlöse möglich. Das Closing wurde zum 17.04.2026 vollzogen. Den Veräußerungserlös verwendet die britische Gesellschaft zur Tilgung bestehender Bankverbindlichkeiten in Höhe von GBP 30 Mio., zum Erwerb kleinerer Anbieter häuslicher Pflege sowie konzernintern für Investitionen in deutsche Immobilienprojekte.

Tochtergesellschaften der RC Stadtentwicklung GmbH konnten mit ihren finanzierenden Kreditgebern einen Forderungsverzicht im Umfang von etwa 14-16 Mio. EUR vereinbaren, je nach Zahlungszeitpunkt.

Eine Tochtergesellschaft der Readcrest Capital AG hat ein Grundstück in Fürstenwalde/Spree erworben, um dort zusammen mit der Immobilieninvestmentgesellschaft KFK Holding, Köln, Wohnungen zu entwickeln. Zum Vollzug ist zunächst eine geringe Zahlung zu leisten; der Restkaufpreis von mehreren Millionen Euro wird voraussichtlich im Jahr 2027 nach Eintritt vereinbarter Bedingungen fällig.

Mit Wirkung zum 27. Mai 2026 ist grundsätzlich eine Wandlungspflicht für Pflichtwandelschuldverschreibungen im Nennbetrag von nominal EUR 16.400.000,00 zum Wandlungspreis von EUR 1,20 in 13.666.666 Aktien entstanden (Eingetretene Bedingung: Eintragung bedingtes Kapital im Handelsregister), da die wesentlichen Voraussetzungen zur Wandlung geschaffen worden sind. Hiervon entfallen auf die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH ein Nennbetrag von nominal EUR 9.019.999,00 und 7.516.666 Aktien.

Hamburg, 30. Juni 2026

Rolf Elgeti (Vorstand)

Dr. Marcus Kiefer (Vorstand)

Konzernlagebericht

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 Unternehmenssituation und Rahmenbedingungen

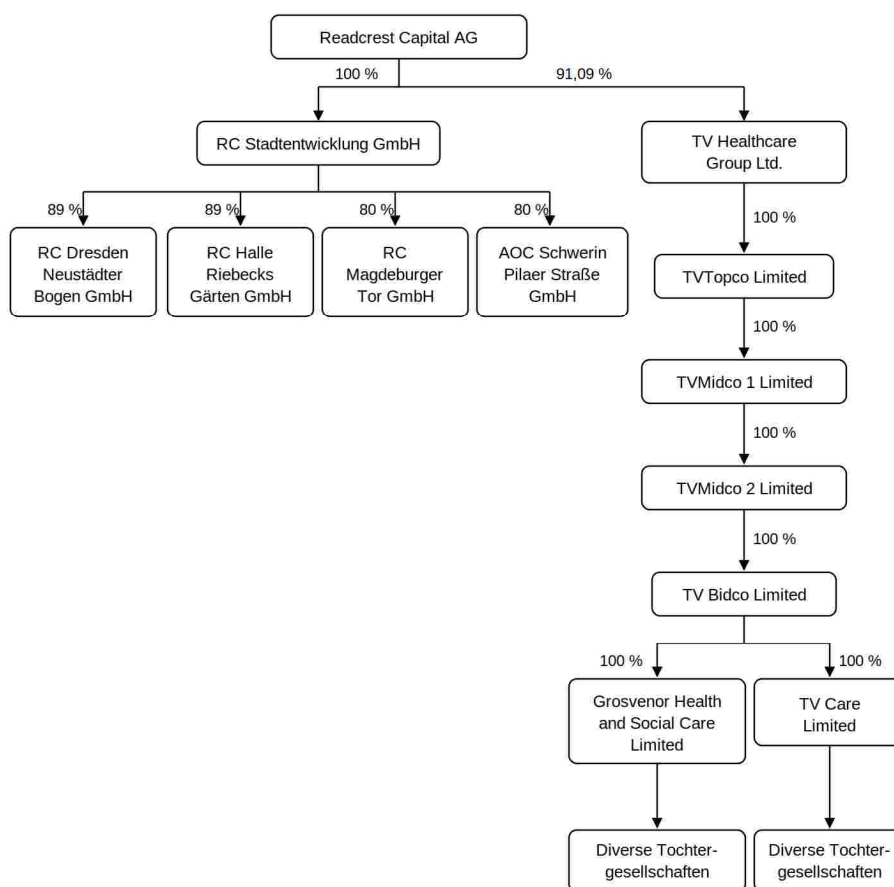
Die Readcrest Capital AG (nachfolgend auch „Readcrest“, „Muttersgesellschaft“ oder „Gesellschaft“; gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften nachfolgend auch „Readcrest-Konzern“, „Konzern“ oder „Readcrest-Gruppe“) war bis zur von der ordentlichen Hauptversammlung am 13. August 2025 beschlossenen strategischen Positionierung als Holding in den Bereichen Gesundheitsdienstleistungen und Immobilienprojektentwicklung eine Beteiligungsgesellschaft ohne nennenswerte operative Geschäftstätigkeit und ohne konsolidierungspflichtige Tochterunternehmen. Mit der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung wurden im Geschäftsjahr 2025 erstmals operativ tätige Tochterunternehmen in den Unternehmensverbund eingegliedert. Die Aktien der Gesellschaft sind im General Standard unter der WKN A0LE3J (seit dem 17. Dezember 2025; zuvor: WKN A1E89S) notiert. Die strategische Neupositionierung ging einher mit mehreren von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen und umgesetzten Kapitalmaßnahmen sowie personellen Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat, die nachfolgend erläutert werden. Mit dem neuen operativen Geschäft hat sich die Lage des Konzerns gegenüber dem vorangegangenen Jahr maßgeblich verändert. Die Gesellschaft stellt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 erstmals einen Konzernabschluss auf.

1.2 Veränderung der Konzernstruktur

Die Readcrest hielt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 91,09 % der Anteile an der TV Healthcare Group Ltd. (vormals: Towerview Healthcare Group Ltd.), einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (private limited company) nach dem Recht von England und Wales (CRN 11630012), Vereinigtes Königreich („TV Healthcare“). Die TV Healthcare hält wiederum über weitere Zwischenholdinggesellschaften jeweils 100 % der Anteile an den beiden operativen Gesellschaften (i) an der Grosvenor Health and Social Care Limited mit Sitz in Wolverhampton (Vereinigtes Königreich), eingetragen beim Companies House für England und Wales unter der Registernummer 13528631, und deren Tochtergesellschaften (zusammen „GHSC Gruppe“) sowie (ii) an der TV Care Limited mit Sitz in Wolverhampton (Vereinigtes Königreich), eingetragen beim Companies House für England und Wales unter der Registernummer 13445459, und deren Tochtergesellschaften (zusammen „TVC Gruppe“; die TV Healthcare und ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen „TV Healthcare Gruppe“). Die Grosvenor Health and Social Care Limited hat insgesamt 20 Tochtergesellschaften, davon 7 unmittelbar. Die TV Care Limited hat insgesamt 10 Tochtergesellschaften, davon 8 unmittelbar.

Ferner hielt die Readcrest 100 % der Geschäftsanteile an der RC Stadtentwicklung GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 44399 („RCS“). Die RCS hält Beteiligungen an operativen Projektentwicklungsgesellschaften (die RCS und ihre Beteiligungen zusammen „RCS Gruppe“). Die RCS ist zu jeweils 89,0 % an der RC Dresden Neustädter Bogen GmbH (Amtsgericht Leipzig, HRB 44572) und der RC Halle Riebeck's Gärten GmbH (Amtsgericht Leipzig, HRB 44582) sowie mit 80 % an der RC Magdeburger Tor GmbH (Amtsgericht Leipzig, HRB 44577) beteiligt. Darüber hinaus ist die Readcrest mit 80 % an der AOC Schwerin Pilaer Straße GmbH (Amtsgericht Magdeburg, HRB 29950) und zu 100 % an zwei kleinen Gesellschaften beteiligt.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Struktur der Readcrest-Gruppe mit ihren wesentlichen Beteiligungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025:



1.3 Geschäftstätigkeit des Konzerns

Der Readcrest-Konzern ist in zwei Geschäftsfeldern tätig:

Projektentwicklung

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung von Immobilien wird durch die RCS betrieben. Der Tätigkeitsschwerpunkt der RCS liegt in der Entwicklung innerstädtischer Immobilienprojekte mit gemischter Nutzung in Deutschland sowie deren Realisierung und Verkauf. Dies beinhaltet neue Objekte und Bestandsobjekte. 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. Hierzu zählen insbesondere Immobilien mit kombinierten Nutzungsarten aus Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und ergänzender sozialer oder kultureller Infrastruktur.

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 bis hin zur Veräußerung einzelner Objekte oder Portfolien und gegebenenfalls auch der Bewirtschaftung.

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 Readcrest – 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 Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 befanden 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 m² Grundstücksfläche werden zwei Gebäude mit insgesamt 36.335 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche realisiert, darunter 399 Wohneinheiten, fünf Gewerbeflächen sowie 198 Stellplätze – davon 178 in der Tiefgarage. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Mit dem Baubeginn ist voraussichtlich im dritten Quartal 2027 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 m² Grundstücksfläche werden rund 23.425 m² oberirdische Bruttogeschossfläche realisiert, davon ca. 19.600 m² 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 voraussichtlich im dritten 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 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche werden rund 31.700 m² Mietfläche realisiert – davon ca. 25.900 m² Bürofläche in den Gebäuden A und B sowie 5.800 m² 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 voraussichtlich im vierten Quartal des Jahres 2027 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 Readcrest überlassen werden, erfolgen. In der späteren Umsetzung sollen die anfallenden Kosten durch baubegleitende Raten der/des Käufer(s) bedient werden. Die Realisierung des gewerblich geprägten Projekts in Dresden soll durch eine Hochbaufinanzierung und ergänzende Eigenmittel der RCS strukturiert werden.

Gesundheitsdienstleistungen

Im Geschäftsbereich Gesundheitsdienstleistungen ist die Readcrest über die TV Healthcare tätig. Die Geschäftstätigkeit der TV Healthcare 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 TV Healthcare gliedert sich in zwei Geschäftsbereiche. Die GHSC Gruppe ist aktiv im Bereich der häuslichen Pflege und beschäftigt etwa 3.500 Mitarbeiter, von denen rund 90 % in Teilzeit tätig sind. Die TVC Gruppe betreibt mit etwa 430 Mitarbeitern, von denen etwa 45 % in Teilzeit arbeiten, Pflegeheime. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die TV Healthcare ca. 81 % (Vorjahr: ca. 80 %) ihres Umsatzes durch die häuslichen Pflegeleistungen der GHSC. Das Geschäft der TV Healthcare unterliegt keinen wesentlichen saisonalen Schwankungen, vielmehr verteilt sich das Geschäftsvolumen über den Verlauf eines Geschäftsjahres im Wesentlichen gleichmäßig.

Die **GHSC** ist nach veröffentlichten Umsatzzahlen einer der größten lokalen Anbieter von häuslicher Pflege im Vereinigten Königreich. Die GHSC Gruppe konzentriert sich auf die Bereitstellung von häuslichen Pflege- und Unterstützungsdienstleistungen 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. Die GHSC Gruppe 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.

Ca. 90 % der Dienstleistungen werden von den lokalen Behörden finanziert. Die GHSC Gruppe 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 der GHSC Gruppe 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 ca. 90.000 Pflegestunden im häuslichen Umfeld seiner Patientinnen und Patienten. Die Dienstleistungen der GHSC Gruppe werden über ausgebildete Pflegefachkräfte erbracht.

Die TVC Gruppe betreibt 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. Die TVC Gruppe arbeitet überwiegend mit Kommunen (Local Authorities) und dem nationalen staatlichen Gesundheitsdienst im Vereinigten Königreich (National Health Service, NHS) zusammen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die TVC Gruppe 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. Ende März 2026 hat die TVC Gruppe das stationäre Pflegeheimgeschäft zu einem anfänglichen Verkaufspreis von GBP 44 Mio. (ca. EUR 50,6 Mio.) veräußert. Das britische Geschäft besteht nunmehr ausschließlich aus der GHSC Gruppe, dem Anbieter häuslicher Pflege im Vereinigten Königreich.

1.4 Ziele und Strategien

Der Readcrest-Konzern 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 der Konzern 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 Portfoliorisiken reduzieren.

Standort- und Pipeline-Strategie

Der Konzern richtet seine Entwicklungsaktivitäten auf identifizierte deutsche Wachstumscluster aus, darunter insbesondere Halle, Dresden und Magdeburg. Diese Standorte weisen nach derzeitiger Einschätzung der Readcrest 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 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. Der Konzern beabsichtigt, wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte in den Projektphasen Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen, einschließlich Energieeffizienz, Flächennutzung und Lebenszykluskosten.

Gesundheitsdienstleistungen

Ziel der TV Healthcare 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 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.

1.5 Investitionen

Im Geschäftsbereich Gesundheitsdienstleistungen erweiterte die GHSC Gruppe ihr häusliches Pflegegeschäft im November 2025 durch zwei Akquisitionen mit einem Kaufpreis von jeweils GBP 1.500.000,00:

- Mit Vertrag vom 12. November 2025 wurden sämtliche Anteile an der Midland Care Support & Enablement Ltd. erworben. Der Kaufpreis ist gestaffelt über einen Zeitraum von drei Jahren zahlbar.
- Mit Vertrag vom 27. November 2025 wurde der Geschäftsbetrieb der 1st Class Care Solutions Limited erworben. Der Kaufpreis ist gestaffelt über einen Zeitraum von zwei Jahren zahlbar.

Die RCS hat seit ihrer Gründung im Januar 2025 bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 außer dem Erwerb von Anteilen an Projektgesellschaften (überwiegend zum Nominalwert) keine Investitionen getätigt. Diese betrafen die mit der AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH am 15. Mai 2025 notariell beurkundete Rahmenvereinbarung, welche mehrere Teilgeschäfte bündelt. Kernbestandteile sind der Erwerb von Geschäftsanteilen an projektbezogenen Objektgesellschaften. 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. Vorratsgesellschaft 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. Die Kaufpreise für die erworbenen Forderungen waren zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig entrichtet. Die Abtretung der Forderungen steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, sodass die Forderungen noch nicht rechtswirksam auf die RCS übergegangen sind. Zum 31. Dezember 2025 bestehen daher im Konzern

unverändert Verbindlichkeiten gegenüber der AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH in Höhe von EUR 19,6 Mio. Mit vollständiger Zahlung der Kaufpreise von insgesamt EUR 825.000 gehen die Forderungen auf die RCS über; da diese sodann gegen Konzerngesellschaften bestehen, ergäbe sich im Konzernabschluss im Zeitpunkt des Übergangs ein Ertrag in Höhe der Differenz zwischen den übergehenden Verbindlichkeiten und den Anschaffungskosten der Forderungen von rund EUR 18,8 Mio. 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. Durch den Einbringungs- und Zeichnungsvertrag vom 8. Oktober 2025 wurden sämtliche Geschäftsanteile der RCS in die Readcrest Capital eingebracht. Im Gegenzug wurde ein Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 29.000.000,00 begeben. Aus Sicht des Vorstands wurde kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 erworben; der Erwerb wurde daher nicht als Unternehmenszusammenschluss bilanziert.

1.6 Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 waren im Readcrest Capital Konzern insgesamt 3.994 Mitarbeiter beschäftigt. Im Vorjahr hatte die Readcrest Capital AG aufgrund des nicht vorhandenen operativen Geschäfts keine Mitarbeiter angestellt.

Übersicht Mitarbeiteranzahl im Vorjahresvergleich, jeweils am 31.12.:

Geschäftsjahr	Readcrest Capital AG	TV HealthcareGruppe	RCS	Konzern
2025	3	3.985	6	3.994
2024	0	3.991	0	/ (noch nicht existent)

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Der Readcrest-Konzern konzentriert sich im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf den Erwerb, das Halten, die Entwicklung, die Erschließung, die Bewirtschaftung sowie die Veräußerung von Immobilien und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland. Zudem ist der Konzern auf dem englischen Pflegemarkt tätig. Daher werden nachfolgend die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland und Großbritannien, die Marktlage für den deutschen Immobilienmarkt sowie den englischen Pflegemarkt betrachtet.

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Deutschland und in England

Deutschlands Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach zwei Jahren der Rezession im Jahr 2025 preisbereinigt um 0,2 % gewachsen. Haupttreiber waren gestiegene Konsumausgaben privater Haushalte (+1,4 %, auch nachfolgend jeweils preisbereinigt) und des Staates (1,5 %, hauptsächlich aufgrund eines Anstiegs der Sozialausgaben).¹ Die Inflationsrate lag jahresdurchschnittlich bei +2,2 %.² Die Bruttowertschöpfung sank um 0,1 %, besonders stark im Baugewerbe (-3,6 %), was mit einer Zunahme der Insolvenzen einherging. Hohe Baupreise dämpften den Hochbau (und hier speziell den Wohnungsbau) und das Ausbaugewerbe. Der Neubau und die Instandsetzung von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten jedoch dafür, dass ein leichtes Wachstum im Tiefbau verzeichnet werden konnte. Investitionsseitig setzte sich der Abwärtstrend der letzten Jahre fort (Bruttoanlageinvestitionen -0,5 %). Besonders stark nahmen die Investitionen in Ausrüstungen (- 2,3 %) und in den Bau (- 0,9 %) ab – beim Bau zum fünften Jahr in Folge. Besser sah es bei Nichtwohnbauten und Verteidigung aus, wo die investiven Ausgaben des Staates deutlich stiegen. Weiterhin kriselt es im deutschen Außenhandel: Zum dritten Jahr in Folge gingen die Exporte zurück – besonders in den Kernbereichen Kraftwagen, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Schwierigkeiten bereiten hier besonders die hohen US-Zölle, die Euro-Aufwertung und Konkurrenz aus China. Im Gegensatz dazu stiegen importseitig nach zwei Jahren des Rückgangs die Einfuhren um 3,6 %. Auf dem Arbeitsmarkt gab es bezüglich der Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr kaum Veränderungen – eine etwas besorgniserregende Entwicklung, war doch die Erwerbstätigenzahl bis auf die Coronajahre seit 2006 stetig gestiegen.³

¹ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html?nn=2110

² Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_019_611.html

³ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html?nn=2110

Großbritanniens BIP hat sich dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge im Jahr 2025 um 1,4 % (Vorjahr: 1,1 %) ausgeweitet.⁴ Der Verbraucherpreisindex (VPI) in Großbritannien ist im Jahr 2025 um 3,4 % gestiegen. Haupttreiber waren höhere Tabakpreise infolge von Steuererhöhungen sowie stark gestiegene Flugpreise rund um Weihnachten und Neujahr. Auch Lebensmittelpreise, insbesondere für Brot und Getreide, trugen zum Anstieg bei. Dämpfend wirkten dagegen langsamer steigende Mieten. Die Inflation bleibt damit über dem Zielwert der Bank of England von 2 %.⁵ Während kurzfristige Zinssenkungen als eher unwahrscheinlich gelten, werden langfristig schrittweise Zinssenkungen erwartet, sofern sich der Preisdruck weiter abschwächt.⁶

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte in 2025 den Leitzins (Einlagesatz) in vier Schritten auf 2,0 %⁷, die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) folgte mit drei Zinssenkungen auf eine Spanne von 3,50 bis 3,75 %⁸.

2.2 Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt hatte es Anfang des Jahres noch Hoffnungen auf eine Belebung gegeben, eine Trendwende blieb jedoch aus. So wurde das Jahr mit einem Transaktionsvolumen von EUR 33,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 35,4 Mrd.) abgeschlossen – was einem Rückgang von 4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zwar erhöhte sich die Anzahl der registrierten Transaktionen gegenüber 2024 um 10 %, jedoch sank deren durchschnittliche Größe von EUR 32 Mio. auf EUR 27 Mio. Transaktionen größer als EUR 100 Mio. blieben aus.⁹

Noch mangelte es an der Aktivität institutioneller Investoren. Als positives Signal für eine zunehmende Investitionsbereitschaft zu werten, ist die zum Jahresende beschleunigte Kreditvergabe der Banken an Unternehmen. Auch der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) legte im vierten Quartal zu und tendiert wieder positiv.⁹

⁴ Vgl. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/january/english/text.pdf> S. 10

⁵ Vgl. <https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy>

⁶ Vgl. [Bank of England: Pill warnt vor Risiken, die Tempo der Zinssenkungen bremsen könnten | MarketScreener Deutschland](#)

⁷ Vgl. <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/finanzplanung/investieren/leitzins.html#die-3-leitzinssaetze-der-ezb>

⁸ Vgl. <https://www.boerse-live.at/de/kurse-und-maerkte/zinsen/leitzinsen/zinsschritte-usa.html>

⁹ Vgl. <https://www.jll.com/de-de/newsroom/Aufschwung-auf-dem-deutschen-Investmentmarkt-legt-2025-eine-Pause-ein>

Auf Platz eins der Investorennachfrage standen unverändert Wohnimmobilien inklusive Pflege- und Studierendenheime, mit einem Marktanteil von 30 % bzw. einem Volumen von EUR 10,2 Mrd. Aufgrund zweier Großtransaktionen landeten Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von insgesamt mehr als EUR 6,5 Mrd. auf Platz zwei der Assetklassen. Dicht dahinter lag die Assetklasse Logistik-Industrie mit knapp EUR 6,5 Mrd. Der deutsche Logistik-Investmentmarkt zog im Jahr 2025 besonders ausländische Investoren an, welche für neun der zehn größten Deals des Jahres verantwortlich waren. Im Bürosegment war das Fehlen von Großtransaktionen spürbar. Auf das Jahr gerechnet erzielte das Segment ein Transaktionsvolumen von EUR 6,3 Mrd. (Marktanteil: 19 %).⁹

Die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erreichten im Jahresverlauf ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund EUR 15 Mrd. Gegenüber 2024 ist dies ein Rückgang von 12 %.⁹

Zum Jahresende zeigt sich bei den Immobilienrenditen insgesamt nur wenig Bewegung, wobei sich je nach Assetklasse unterschiedliche Entwicklungen abzeichneten. So sank die Rendite für Büroimmobilien in den sieben Metropolen leicht auf 4,31 %, während sie bei Logistikimmobilien auf 4,56 % stieg.⁹

Projektentwickler litten derweil weiterhin unter einer schwachen Nachfrage, hohen Baukosten und ungünstigen Finanzierungsbedingungen (zurückhaltendere Fremdkapitalvergabe und Anforderungen an Eigenmittel). Vor diesem Hintergrund gewinnt das Forward Funding gemeinsam mit Forward Sales zur frühzeitigen Einbindung der Erwerber von Projektentwicklungen als Kapitalgeber an Bedeutung.¹⁰

2.3 Lage auf dem englischen Pflegemarkt

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.¹¹

Das Marktvolumen für Altenpflegeheime im Vereinigten Königreich beziffert LaingBuisson für 2025/26 auf rund GBP 27,3 Mrd.¹² Das Marktvolumen der häuslichen Pflege („Domiciliary Care“) im Vereinigten Königreich wächst nach Schätzung von IBISWorld im Geschäftsjahr 2025/26 auf rund GBP 6,7 Mrd.¹³ Im

¹⁰ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/krise-im-wohnungsbau-chancen-fuer-projektentwickler_84342_664032.html

¹¹ Vgl. <https://www.health.org.uk/reports-and-analysis/reports/health-in-2040-projected-patterns-of-illness-in-england>

¹² Vgl. <https://go.laingbuisson.com/care-home-report-36>

¹³ Vgl. <https://www.ibisworld.com/united-kingdom/industry/domiciliary-care/14561/>

Jahr 2024/25 erhielten in England rund 890.000 Menschen öffentlich finanzierte Langzeitpflege – vor allem in Pflegeheimen oder in der eigenen Häuslichkeit – und damit rund 30.000 Personen bzw. 3 % mehr als im Vorjahr.¹⁴ Der UK-weite Teilmarkt für spezialisierte Pflegeangebote – insbesondere für Menschen mit Lernbeeinträchtigungen sowie körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen – umfasste 2024/25 ein geschätztes Volumen von rund GBP 19 Mrd.¹⁵ Perspektivisch geht Skills for Care davon aus, dass bis 2040 rund 470.000 zusätzliche Stellen in der Erwachsenenpflege benötigt werden, um mit dem Wachstum der Bevölkerung über 65 Schritt zu halten.¹⁶

Der britische Pflegemarkt ist stark zersplittert: Neben einigen großen Unternehmen sind zahlreiche kleine und mittelständische Dienstleister aktiv.¹⁷ Die Überwachung und Qualitätsprüfung liegt in der Verantwortung der Care Quality Commission (CQC) in England, Care Inspectorate Wales (CIW) in Wales und Care Inspectorate Scotland (CIS) in Schottland.¹⁸ Pflegeleistungen werden sowohl durch öffentliche Mittel – hauptsächlich den National Health Service und lokale Behörden – als auch privat finanziert, wobei der Anteil der Selbstzahler in den vergangenen Jahren stetig gestiegen ist.¹⁹ Es gibt keine genauen Zahlen zu den Ausgaben von Menschen, die ihre Pflege selbst finanzieren, aber es wird geschätzt, dass Selbstzahler etwa 40 % mehr für ihre Pflege in Pflegeheimen und etwa GBP 3 mehr pro Stunde für die häusliche Pflege zahlen als öffentlich finanzierte Kunden.²⁰

Der wachsende Wunsch älterer Menschen, in den eigenen vier Wänden betreut zu werden, lässt die Nachfrage nach häuslichen Pflegeleistungen („domiciliary care“) kontinuierlich steigen.²¹ Gleichzeitig führen staatliche Initiativen sowie der Kostendruck im öffentlichen Gesundheitswesen dazu, dass der Ausbau ambulanter und häuslicher Versorgungsformen vorangetrieben wird.²² Technologische

¹⁴ Vgl. <https://www.kingsfund.org.uk/insight-and-analysis/long-reads/social-care-360>

¹⁵ Vgl. <https://www.laingbuisson.com/press-releases/the-adult-specialist-care-market-is-valued-at-19-billion-in-the-uk-with-over-750000-adults-receiving-support-and-95-of-the-funding-for-their-long-term-care-coming-from-public-sources/>

¹⁶ Vgl. <https://www.skillsforcare.org.uk/Adult-Social-Care-Workforce-Data/workforceintelligence/resources/Reports/National/The-state-of-the-adult-social-care-sector-and-workforce-in-England-2025.pdf>

¹⁷ Vgl. Competition and Markets Authority: Care homes market study – final report (2017), <https://www.gov.uk/cma-cases/care-homes-market-study>

¹⁸ Vgl. <https://www.cqc.org.uk/what-we-do/services-we-regulate/services-we-regulate>

¹⁹ Vgl. <https://www.nuffieldtrust.org.uk/news-item/patients-drift-towards-paying-for-hospital-care-out-of-their-own-pocket-across-all-four-uk-countries>

²⁰ Vgl. <https://www.kingsfund.org.uk/insight-and-analysis/data-and-charts/key-facts-figures-adult-social-care#:~:text=Social%20care%20360.-,How%20many...?,individual%20users%20of%20care%20services>

²¹ Vgl. <https://www.networkhsc.co.uk/news/news-events/the-uk-home-care-market-explained/>

²² Vgl. Readcrest Capital AG (2025): Wertpapierprospekt, Seite 42 <https://www.readcrest.com/blob/ir-uploads/zulassungsprospekt-2025.pdf>

Entwicklungen – insbesondere in der Telemedizin und in digitalen Monitoring-Lösungen – verbessern zudem Effizienz und Qualität der Betreuung.²³

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.²⁴ Im Jahr 2023/24 beliefen sich die durchschnittlichen Kosten für einen von der Kommunalverwaltung finanzierten Pflegeheimplatz für Personen über 65 Jahre auf GBP 951 pro Woche. Für Erwachsene im erwerbsfähigen Alter betrugen die Kosten GBP 1.540 pro Woche. Im Jahr 2023/24 zahlten die Kommunalverwaltungen durchschnittlich GBP 22,03 pro Stunde für die Beauftragung extern erbrachter häuslicher Pflegedienste.²⁵

Die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte zählt zu den entscheidenden Ressourcen im Pflegemarkt. Angesichts des anhaltend hohen Personalbedarfs setzen viele Pflegedienstleister verstärkt auf internationale Arbeitskräfte und spezialisierte Vermittlungsagenturen.²⁶ So starteten im Zeitraum März 2022 bis März 2024 rund 185.000 Menschen nach ihrer Ankunft aus dem Ausland in Großbritannien eine Tätigkeit in der direkten Pflege. Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass Änderungen in der Einwanderungspolitik der Regierung im Februar 2022 es Pflegekräften aus dem Ausland ermöglichten, eine Stelle als Pflegekraft in Großbritannien anzunehmen, sofern sie einen lizenzierten Sponsor hatten und die Stelle mit einem Gehalt von mindestens GBP 20.480 dotiert war. Zugleich ist die Zahl der heimischen Pflegekräfte seit 2020/21 um rund 85.000 zurückgegangen.²⁷ Die britische Regierung führte daher ab April 2025 neue Regelungen bei der Einstellung internationaler Pflegekräfte und Altenpfleger ein, um die Abhängigkeit von der Rekrutierung aus dem Ausland zu verringern (gültig für Pflegekräfte und leitende Pflegekräfte, nicht aber Pflegeassistenten). Seitdem müssen Arbeitgeber u.a. nachweisen, dass sie zuerst versucht haben, Personal im Inland zu gewinnen, andernfalls drohen Sanktionen oder der Verlust von Sponsoringlizenzen. Der neue Mindestlohn für Pflege- und Betreuungskräfte mit Facharbeiter- und Gesundheits- und Pflegevisum beträgt nun GBP 25.000 pro Jahr (bzw. GBP 12,82 pro Stunde), ohne Abzüge für Einwanderung oder Geschäftskosten.²⁸

²³ Vgl. <https://www.england.nhs.uk/digitaltechnology/digitising-the-frontline/>

²⁴ Vgl. <https://www.n-tv.de/politik/Der-einstige-Stolz-der-Briten-ist-laengst-ein-Krankheitsfall-article24639352.html>

²⁵ Vgl. <https://www.kingsfund.org.uk/insight-and-analysis/data-and-charts/key-facts-figures-adult-social-care#:~:text=Social%20care%20360-,How%20many...?,individual%20users%20of%20care%20services.>

²⁶ Vgl. <https://www.kingsfund.org.uk/insight-and-analysis/blogs/overseas-recruitment-short-term-fix-end>

²⁷ Vgl. <https://www.kingsfund.org.uk/insight-and-analysis/long-reads/social-care-360-workforce-carers#:~:text=Commission%20quality%20ratings.-,What%20was%20the%20annual%20change?,%C2%A312.43%20in%202023/34.>

²⁸ Vgl. <https://www.jobbatical.com/de/blog/new-hiring-rules-care-workers-england>

Die Personalkosten werden dabei insbesondere von der Entwicklung des Mindestlohns sowie der Höhe der Sozialabgaben beeinflusst.²⁹ Obwohl Vakanz- und Fluktuationsraten zuletzt zurückgegangen sind, liegt die Zahl der offenen Stellen in der Erwachsenenpflege weiterhin dreimal so hoch wie im übrigen Arbeitsmarkt; besonders ausgeprägt ist der Engpass in der häuslichen Pflege.³⁰

Im Berichtsjahr 2024/25 gab es in den häuslichen Pflegediensten in England rund 595.000 besetzte und 59.000 vakante Stellen, was einer Vakanzquote von 9,9 % entspricht. Gegenüber 2023/24 stieg die Zahl der besetzten Stellen um 3 %, während die vakanten Stellen um -11 % zurückgingen.³¹

Die wesentlichen Herausforderungen bestehen in einem deutlichen Engpass an qualifizierten Pflegefachkräften, wachsende Lohn- und Betriebskosten sowie unzureichenden staatlichen Finanzierungsstrukturen.³² Darüber hinaus zeigen sich regionale Unterschiede in Verfügbarkeit und Qualität der Pflegeleistungen – besonders zwischen urbanen Zentren wie London und ländlich geprägten Gebieten.³³

Die Personalkosten bilden den größten Ausgabenblock und werden maßgeblich von gesetzlichen Mindestlöhnen sowie Sozialabgaben beeinflusst.³⁴ Jüngste Anpassungen verdeutlichen den Trend steigender Belastungen: Seit April 2025 liegt der nationale Mindestlohn bei GBP 12,21 pro Stunde (zuvor: GBP 11,44)³⁵, während der Arbeitgeberanteil an der Sozialversicherung auf 15 % gestiegen ist (vorher: 13,8 %) und die Schwelle, ab der Sozialversicherungsbeiträge fällig werden, gleichzeitig gesenkt wurde.³⁶ Diese Entwicklungen erhöhen die Kostenbasis deutlich, die voraussichtlich nur teilweise durch höhere Vergütungssätze ausgeglichen werden kann. Die Homecare Association hat berechnet, dass in 2025 wohl nur die Hälfte der Zusatzkosten durch die Mindestlohnerhöhung und den höheren Arbeitgeberanteil an der Sozialversicherung von den Gemeinden übernommen wurde. Demzufolge würden die Anbieter in England in 2025 rund GBP 2 Mrd. weniger Zahlungen erhalten, als zur Kostendeckung benötigt werden

²⁹ Vgl. <https://publications.parliament.uk/pa/cm5901/cmselect/cmhealth/368/report.html>

³⁰ Vgl. <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/68fa3b4fe200d653d8b63735/care-quality-commission-state-of-health-care-and-adult-social-care-England-2024-2025.pdf> S.5

³¹ Vgl. <https://www.skillsfor care.org.uk/Adult-Social-Care-Workforce-Data/workforceintelligence/resources/Reports/National/Summary-of-domiciliary-care-services-2025.pdf> S. 3ff.

³² Vgl. <https://committees.parliament.uk/publications/23246/documents/171671/default/>

³³ Vgl. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1155/2024/7513374>

³⁴ Vgl. <https://publications.parliament.uk/pa/cm5901/cmselect/cmhealth/368/report.html>

³⁵ Vgl. <https://grossbritannien.ahk.de/de/news/britischer-mindestlohn-wird-angepasst>

³⁶ Vgl. <https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rates>;
<https://www.gov.uk/national-insurance-rates-letters>;
<https://ifs.org.uk/taxlab/taxlab-taxes-explained/national-insurance-contributions-explained>

(um Personal zum Mindestlohn zu beschäftigen, die sonstigen Kosten zu decken und einen Gewinn bzw. Überschuss von 7 % zu erzielen).³⁷

Der britische Pflegemarkt weist eine dauerhaft hohe Nachfrage auf, die sich aufgrund des demografischen Wandels und der steigenden Lebenserwartung weiter verstärken dürfte.³⁸ Wie der CQC-Bericht „The state of healthcare and adult social care in England 2024/25“ zeigt, nahmen die Anfragen nach kommunal finanzierter Sozialpflege im Jahr 2023/24 im Vergleich zum Vorjahr um 4 % zu und lagen 8 % über dem Niveau von 2019/20. Zwar stammt der Großteil dieser Anfragen (68 %) von älteren Menschen, doch besonders deutlich wächst der Bedarf bei Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter: Pro 100.000 Einwohner stiegen die Anfragen 2023/24 um 14 % gegenüber 2019/20, während der Anstieg bei älteren Menschen im selben Zeitraum lediglich 1 % betrug.³⁹

2.4 Geschäftsentwicklung des Readcrest-Konzerns

Wie zuvor dargestellt, wurde die Readcrest im Berichtsjahr als Holding in den Bereichen Gesundheitsdienstleistungen und Projektentwicklung von Immobilien strategisch neu positioniert. Damit haben sich die Lage und die Perspektiven für den Konzern grundlegend verändert. Die strategische Neupositionierung ging mit mehreren Kapitalmaßnahmen und personellen Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat einher, die nachfolgend dargestellt werden.

Im Segment/Geschäftsfeld Projektentwicklung hat die RCS aufgrund des in der Aufbauphase befindlichen operativen Geschäfts noch keine nennenswerten Umsatzerlöse erzielt.

Im Segment/Geschäftsfeld Gesundheitsdienstleistungen hat die TV Healthcare im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse der fortgeführten Geschäftsbereiche in Höhe von EUR 128,3 Mio. (Vorjahr: EUR 124,6 Mio.) erzielt. Der stationäre Pflegebereich der TVC Gruppe wird im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Readcrest auf Konzernebene insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von EUR 128,3 Mio. (Vorjahr: EUR 124,6 Mio.) und nach Aufwand für Umsatzerlöse ein Rohergebnis von EUR 29,3 Mio. (Vorjahr: EUR 31,4 Mio.) erzielt. Das Ergebnis aus der operativen Tätigkeit betrug EUR -40,5

³⁷ Vgl. <https://www.communitycare.co.uk/content/news/home-care-funding-2bn-short-of-minimum-required-in-england-finds-provider-body>

³⁸ Vgl. <https://publications.parliament.uk/pa/cm5901/cmselect/cmhealth/368/report.html>;

³⁹ Vgl. <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/68fa3b4fe200d653d8b63735/care-quality-commission-state-of-health-care-and-adult-social-care-England-2024-2025.pdf> S.9

Mio. (Vorjahr: EUR 7,3 Mio.); wesentliche Belastung waren die im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der RCS Gruppe erfassten Wertminderungen auf kurzfristige Vermögenswerte von EUR 46,3 Mio. Inklusiv des Finanzergebnisses von EUR -73,5 Mio. (Vorjahr: EUR -11,4 Mio.) und nach Steuern weist Readcrest für 2025 ein Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten von EUR -94,3 Mio. (Vorjahr: EUR -1,2 Mio.) aus. Das Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen belief sich auf EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.).

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. August 2025 wurden die folgenden Kapitalmaßnahmen beschlossen und entsprechend im Jahresverlauf bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 umgesetzt:

Es 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.

Ferner 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 Capital KGaA (nachfolgend: Obotritia) mit der Maßgabe zugelassen, ihre Einlage als Sacheinlage im Wege der Einbringung von 25.938.322 Anteilen (91,09 % des statuarischen Kapitals) an der TV Healthcare durchzuführen. Für Zwecke der Beurteilung der Angemessenheit der Sacheinlage wurde die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München (nachfolgend: Rödl) beauftragt, der Readcrest eine gutachterliche Stellungnahme (indikative Wertabschätzung i.S.v. technischer Wertuntergrenze) zum Wert der Aktien an der Gesellschaft einerseits und der Einbringungsanteile an der TV Healthcare andererseits („Bewertungsgutachten“) zu erstellen. 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. Im Wege dieser Sachkapitalerhöhung hat die Readcrest eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 91,09 % an der TV Healthcare erworben.

Darüber hinaus 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 von EUR 2.017.380,00 durchgeführt und am 9. Dezember 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Unter Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 beschlossenen Ermächtigung hat der Vorstand der Readcrest 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 24.166.665 Aktien der Readcrest gewandelt (Pflichtwandlung). Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Bedingungen der Wandelanleihe in 2026 erfüllt werden und es zu einer Wandlung in 2026 kommt. Bei Nichterfüllung der Bedingungen könnte sich ein späterer Wandlungszeitpunkt ergeben. Eine Barverpflichtung könnte sich erst zum 30.06.2028 bzw. 30.06.2029 ergeben. Zur Zeichnung und Übernahme wurden ausschließlich die Midgard Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend: Midgard) und die CFS Beteiligungsgesellschaft mbH (CFS) gegen Sacheinlage sämtlicher Geschäftsanteile an der RCS zugelassen. Im Wege der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe AOC hat die Readcrest 100 % der Anteile an der RCS erworben.

Unter weiterer Ausnutzung der von der Hauptversammlung am 13. August 2025 beschlossenen Ermächtigung hat der Vorstand der Readcrest 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 %, einen Rückzahlungsbetrag in Höhe von 135 % des Nennbetrags (insgesamt EUR 6.750.000,00) bei Endfälligkeit 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 2.777.777 Aktien der Gesellschaft zu wandeln.

Die Anteile an der TV Healthcare Group Ltd. wurden im Wege einer Sacheinlage der Obotritia Capital KGaA in die Readcrest Capital AG am 5. November 2025 eingebracht. Bilanziell wird der Vorgang als umgekehrte Übernahme abgebildet. TV Healthcare gilt als wirtschaftlicher Erwerber, und da der rechtliche Erwerber keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, erfolgt die Bilanzierung nach IFRS 2 als anteilsbasierte Vergütungstransaktion. Der Konzernabschluss stellt sich als Fortführung des Geschäfts von TV Healthcare zu bisherigen Konzernbuchwerten dar. Der Erwerb der RCS Gruppe erfolgte gegen Ausgabe der Pflichtwandelanleihe (EUR 29,0 Mio.).

Die Gesellschaften der RCS Gruppe stellten zum Erstkonsolidierungszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 dar. Der Erwerb wurde daher nicht als Unternehmenszusammenschluss bilanziert. Die Pflichtwandelanleihe (EUR 29,0 Mio.) und die 5%-Wandelanleihe (EUR 5,0 Mio.) werden vollständig als Fremdkapital innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern ausgewiesen. Aus der Barkapitalerhöhung vom Dezember 2025 floss der Gesellschaft zusätzliche Liquidität zu.

Mit der strategischen Neupositionierung waren auch personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat verbunden. Der bisherige Alleinvorstand Gunnar Binder und alle Aufsichtsratsmitglieder, namentlich die Herren Delf Ness (Vorsitzender), Peter Ulrich Paul (stellvertretender Vorsitzender) sowie Martin Billhardt, legten zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. August 2025, bzw. im Falle von Herrn Binder zum Ablauf des 14. August 2025, ihre Ämter nieder. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Herren Friedrich Thiele, Heusenstamm, selbstständiger Unternehmer; Florian Lanz, Berlin, selbstständiger Unternehmer und Philipp E. Preuss, Hamburg, selbstständiger Unternehmer. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt neu konstituiert: Herr Thiele wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Herr Lanz zu seinem Stellvertreter gewählt. Der Aufsichtsrat hat am 13. August 2025 Herrn Rolf Elgeti, persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia, sowie Herrn Dr. Marcus Kiefer, CFO der Obotritia, zu neuen Vorständen der Gesellschaft bestellt. Herr Elgeti übt den Posten des CEO, Herr Dr. Kiefer den des CFO aus.

2.4.1 Ertragslage

Infolge der bilanziellen Abbildung der Einbringung der TV Healthcare Group Ltd. als umgekehrte Übernahme nach IFRS 2 stellt der Konzernabschluss die Fortführung des operativen Geschäfts der TV Healthcare Gruppe als wirtschaftlichem Erwerber dar. Die Vorjahreszahlen entsprechen daher dem Konzernabschluss der TV Healthcare Gruppe. Die Readcrest Capital AG sowie die im Rahmen des Zusammenschlusses miterworbene RCS Gruppe sind erst ab dem jeweiligen Erwerbszeitpunkt enthalten, was die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr einschränkt. Das zur Veräußerung bestimmte Pflegeheimgeschäft wird nach IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich gezeigt. Die nachfolgenden Angaben betreffen, soweit nicht anders vermerkt, die fortzuführenden Aktivitäten.

Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen um 3,0 % auf TEUR 128.313 (Vorjahr: TEUR 124.579). Sie entfallen nahezu vollständig auf das Segment Pflegedienstleistungen, d. h. auf die ambulanten Pflegedienstleistungen der GHSC Gruppe im Vereinigten Königreich. Ursächlich für den Anstieg war im Wesentlichen die Ausweitung der Geschäftstätigkeit, durch eine Erhöhung der geleisteten Pflegestunden sowie gestiegene abrechenbare Vergütungssätze. Anorganisch trug die zum 12. November 2025 erworbene Midland Care Support & Enablement Limited mit rund TEUR 675 zu den Umsatzerlösen bei. Das Segment Immobilienprojektentwicklung (RCS Gruppe) befindet sich mit seinen Quartiersprojekten in Dresden, Halle (Saale), Magdeburg, Schwerin und Dessau-Roßlau noch in der Entwicklungsphase und leistete noch keinen nennenswerten Umsatzbeitrag.

Der Aufwand für Umsatzerlöse erhöhte sich auf TEUR 99.047 (Vorjahr: TEUR 93.226). Er besteht im Wesentlichen aus den Personalaufwendungen für die Erbringung der Pflegedienstleistungen. Darin enthalten sind soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung von TEUR 10.809 (Vorjahr: TEUR 8.018). Der überproportionale Anstieg der Leistungskosten, insbesondere der Lohnnebenkosten, führte zu einem Rückgang des Rohergebnisses auf TEUR 29.266 (Vorjahr: TEUR 31.353). Die Rohergebnismarge lag bei 22,8 % (Vorjahr: 25,2 %).

Der Personalaufwand der Verwaltung stieg auf TEUR 10.605 (Vorjahr: TEUR 9.553), im Wesentlichen bedingt durch den Aufbau der Holding- und Verwaltungsstrukturen des Konzerns im Zuge der Börsennotierung sowie allgemeine Vergütungsanpassungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich deutlich auf TEUR 13.220 (Vorjahr: TEUR 7.796). Der Anstieg resultiert zum einen aus dem einmaligen, nicht zahlungswirksamen Aufwand für die Börsennotierung von rund EUR 4,7 Mio., der sich aus der Abbildung der Einbringung als umgekehrte Übernahme nach IFRS 2 ergibt, zum anderen aus erhöhten Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung, dem Börsengang und den Unternehmenszusammenschlüssen.

Darüber hinaus belasteten Wertminderungen auf kurzfristige Vermögenswerte von TEUR 46.617 (Vorjahr: TEUR 0) das Ergebnis. Hiervon entfallen TEUR 46.265 auf den Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der RCS Gruppe. Da die Gesellschaften der RCS-Gruppe zum Erwerbszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellten, wurde der Unterschiedsbetrag, der sich unter Berücksichtigung des Kaufpreises von EUR 29,0 Mio. (gewährt in Wandelschuldverschreibungen), des negativen Eigenkapitals der RC Stadtentwicklung GmbH zum Erstkonsolidierungszeitpunkt (TEUR -292) sowie der im Rahmen der Erstkonsolidierung auf die Bewertungsunterschiede gebildeten passiven latenten Steuern (TEUR 19.589) ergab, nicht als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert, sondern erfolgswirksam erfasst. Die Abschreibungen beliefen sich auf TEUR 962 (Vorjahr: TEUR 8.349). Der Rückgang steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit einer im Vorjahr erfassten erfolgswirksamen Wertminderung eines in 2025 veräußerten Vermögenswertes und da zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen TEUR 1.630 (Vorjahr: TEUR 1.652) und enthalten einen Einmalertrag von TEUR 1.500 aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit einer Projektentwicklung.

Das Ergebnis aus der operativen Tätigkeit betrug TEUR -40.509 (Vorjahr: TEUR 7.308). Ausgehend vom operativen Ergebnis ergibt sich nach Hinzurechnung der Abschreibungen (TEUR 962) ein EBITDA der fortzuführenden Aktivitäten von TEUR -39.546.

Das EBITDA ist eine nicht nach IFRS definierte Kennzahl. Es ermittelt sich als Ergebnis der operativen Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten gemäß Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zuzüglich der darin enthaltenen Abschreibungen:

in TEUR	2025	2024
Ergebnis der operativen Tätigkeit (fortgeführte Aktivitäten)	-40.509	7.308
+ Abschreibungen	962	8.349
= EBITDA	-39.546	15.657

Das laufende Geschäft mit häuslichen Pflegedienstleistungen erwirtschaftete ein EBITDA von TEUR 12.497. Auf Konzernebene fiel das EBITDA des Geschäftsjahres 2025 mit TEUR -39.546 (Vorjahr: TEUR 15.657) gleichwohl deutlich negativ aus. Maßgeblich hierfür war eine nicht zahlungswirksame Wertminderung auf kurzfristige Vermögenswerte von TEUR 46.617. Zusätzlich belastete der ebenfalls nicht zahlungswirksame IFRS-2-Börsennotierungsaufwand von TEUR 4.672 das Ergebnis. Entlastend wirkte demgegenüber ein Ertrag von TEUR 1.500 aus einem Schuldenschnitt.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich auf TEUR -73.513 (Vorjahr: TEUR -11.437). Den Zinserträgen von TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 215) stand ein Zinsaufwand von TEUR 73.793 (Vorjahr: TEUR 11.652) gegenüber. Dieser entfällt mit TEUR 61.417 auf die nicht zahlungswirksame Aufzinsung der im Erstkonsolidierungszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert angesetzten kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern der RCS Gruppe sowie mit rund TEUR 9.550 auf die variabel verzinsten Bankverbindlichkeiten der TV Healthcare Gruppe.

Unter Berücksichtigung eines Steuerertrages von TEUR 19.680 (Vorjahr: TEUR 2.941) ergab sich für die fortzuführenden Aktivitäten ein Jahresfehlbetrag von TEUR -94.342 (Vorjahr: TEUR -1.188). Der Verlust resultiert damit nahezu vollständig aus nicht zahlungswirksamen Effekten der Erstkonsolidierungen (Wertminderung auf kurzfristige Vermögenswerte, Aufzinsung der RCS-Verbindlichkeiten, IFRS 2-Börsennotierungsaufwand).

Das Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, d.h. dem zur Veräußerung bestimmten Pflegeheimgeschäft der TVC Gruppe, belief sich auf TEUR 5.140 (Vorjahr: TEUR 2.324).

Einschließlich des sonstigen Ergebnisses von TEUR 2.949 (im Wesentlichen Währungsumrechnungsdifferenzen der britischen Tochtergesellschaften) betrug das Gesamtergebnis des Konzerns TEUR -86.253 (Vorjahr: TEUR -1.611).

Der aufgegebene Geschäftsbereich (Betrieb von Pflegeheimen) erzielte im Berichtsjahr Umsatzerlöse von TEUR 30.325 (Vorjahr: TEUR 29.911) und ein Periodenergebnis von TEUR 5.140 (Vorjahr: TEUR 2.324). Die Ergebnisverbesserung resultiert neben der operativen Entwicklung im Wesentlichen daraus, dass seit der Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten planmäßige Abschreibungen nach IFRS 5 unterbleiben.

2.4.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme belief sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 auf EUR 121,8 Mio. (Vorjahr: EUR 104,7 Mio.). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der RCS Gruppe. Die Aktivseite war geprägt durch immaterielle Vermögenswerte von EUR 49,3 Mio., kurzfristige Aktiva von EUR 45,1 Mio. sowie als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte von EUR 24,2 Mio. (Vorjahr: EUR 29,8 Mio.).

Die immateriellen Vermögenswerte (TEUR 49.266) bestehen nahezu vollständig aus Geschäfts- oder Firmenwerten von TEUR 49.262. Die Sachanlagen betrugen TEUR 2.330 (Vorjahr: TEUR 2.928).

In den kurzfristigen Aktiva von TEUR 45.094 (Vorjahr: TEUR 24.912) sind Vorräte von TEUR 18.370 (Vorjahr: TEUR 0), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von TEUR 16.555 (Vorjahr: TEUR 16.443) sowie liquide Mittel von TEUR 10.169 (Vorjahr: TEUR 8.469) enthalten. Die Vorräte betreffen die mit der RCS Gruppe zugegangenen Grundstücke und in Ausführung befindlichen Bauprojekte der innerstädtischen Quartiersentwicklungen.

Die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte von TEUR 24.159 betreffen das Ende 2025 zur Veräußerung beschlossene Pflegeheimgeschäft einschließlich des zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts sowie eines zur Veräußerung bestimmten Grundstücks; der Verkauf der fünf Gesellschaften wurde am 17. April 2026 vollzogen.

Das gezeichnete Kapital nach IFRS belief sich auf TEUR 33.236, die Kapitalrücklage auf TEUR 5.571 und die Gewinnrücklagen auf TEUR 1.651. Dem stand ein Bilanzverlust von TEUR -134.623 gegenüber. Das den Aktionären der Readcrest Capital AG zurechenbare Eigenkapital belief sich auf TEUR -94.165; auf nicht beherrschende Anteile entfielen TEUR -5.542. Entsprechend der Abbildung als umgekehrte

Übernahme spiegelt das ausgewiesene gezeichnete Kapital den Nennbetrag des ausgegebenen Grundkapitals des rechtlichen Erwerbers Readcrest Capital AG nach den Kapitalmaßnahmen des Geschäftsjahres wider (Kapitalherabsetzung um TEUR 550 zur Verlustdeckung, Sachkapitalerhöhung um TEUR 28.468 gegen Einbringung der TV-Anteile, Barkapitalerhöhung um TEUR 2.017). Die nicht beherrschenden Anteile von TEUR -5.542 resultieren aus einem Minderheitenanteil bei der TV Healthcare Group und der Erstkonsolidierung der nicht zu 100 % gehaltenen RCS-Projektgesellschaften. Insgesamt ergab sich ein negatives Eigenkapital von TEUR -99.707 (Vorjahr: TEUR -16.412).

Das negative Eigenkapital ist im Wesentlichen Folge des Jahresfehlbetrags aus den beschriebenen, überwiegend nicht zahlungswirksamen Effekten der Erstkonsolidierung der RCS-Gruppe: Da die Gesellschaften der RCS Gruppe zum Erwerbszeitpunkt keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellten, wurde der Unterschiedsbetrag von TEUR 46.265 aus dem Kaufpreis und dem negativen Eigenkapital der RC Stadtentwicklung GmbH zum Erstkonsolidierungszeitpunkt erfolgswirksam erfasst. Zudem wurden die kurzfristigen Projektverbindlichkeiten der RCS Gruppe zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Geschäftsjahr aufgezinste. Für diese Verbindlichkeiten war zum 31. Dezember 2025 noch kein Forderungsverzicht mit den finanzierenden Gläubigern vereinbart. Nach dem Bilanzstichtag konnten Tochtergesellschaften der RC Stadtentwicklung GmbH mit ihren finanzierenden Kreditgebern Forderungsverzichte über einen Teilbetrag von etwa EUR 14-16 Mio., je nach Zahlungszeitpunkt, schriftlich fixieren. Weitere Verhandlungen mit den Gläubigern werden geführt.

Die langfristigen Rückstellungen betrugen TEUR 286 (Vorjahr: TEUR 277), die kurzfristigen Rückstellungen TEUR 12.742 (Vorjahr: TEUR 11.383). Letztere betreffen im Wesentlichen Lohn-, Urlaubs- und Bonusverpflichtungen des Pflegegeschäfts.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 85.955 (Vorjahr: TEUR 83.177), die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf TEUR 130.213 (Vorjahr: TEUR 31.425). Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten resultiert nahezu vollständig aus den mit der RCS Gruppe übernommenen Projektfinanzierungen mit Restlaufzeiten von unter einem Jahr. Zusätzlich wurden Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Vermögenswerten von TEUR 5.314 (Vorjahr: TEUR 6.548) ausgewiesen.

2.4.3 Finanzlage

Die Konzerngesellschaften außerhalb der RCS Gruppe konnten ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtsjahr jederzeit nachkommen. Die Bedienung der übernommenen Projektfinanzierungen der RCS Gruppe war in Abstimmung mit den Gläubigern ausgesetzt. Ihre Restrukturierung ist eingeleitet. Die

Liquiditätssteuerung erfolgt zentral auf Ebene der Readcrest Capital AG auf Grundlage einer rollierenden Liquiditätsplanung; die operativen Teilkonzerne finanzieren sich im Wesentlichen über besicherte Bankdarlehen, die Konzernobergesellschaft über Eigenkapitalmaßnahmen und die Begebung von Wandelschuldverschreibungen. Derivative Finanzinstrumente wurden im Berichtsjahr nicht eingesetzt. Währungsrisiken aus dem britischen Geschäft werden nicht gesichert.

Der Finanzmittelbestand des Konzerns betrug zum Stichtag 31. Dezember 2025 TEUR 10.169 (Vorjahr: TEUR 8.469). Daneben verfügte der Konzern zum Stichtag über ungenutzte Kreditlinien von TEUR 3.438 (Vorjahr: TEUR 6.222). Verfügungsbeschränkungen für Zahlungsmittel bestanden wie im Vorjahr nicht. Die Vergleichbarkeit der Zahlungsströme mit dem Vorjahr ist durch die Erstkonsolidierungen des Berichtsjahres eingeschränkt.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit der fortgeführten Geschäftsbereiche resultierte ein Mittelzufluss von TEUR 10.949 (Vorjahr: TEUR 13.570). Der operative Cashflow wird vom laufenden Pflegegeschäft getragen; dem standen auf Ebene der Konzernobergesellschaft Auszahlungen für die strategische Neuausrichtung (insbesondere Rechts-, Beratungs- sowie Abschluss- und Prüfungskosten) und den Aufbau der Organisationsstruktur gegenüber. Die ergebnisbelastenden Sondereffekte des Geschäftsjahres (Wertminderung auf kurzfristige Vermögenswerte, Aufzinsung der RCS-Verbindlichkeiten, IFRS-2-Börsennotierungsaufwand) waren nicht zahlungswirksam.

Die im Berichtsjahr erfolgten Unternehmenszusammenschlüsse (Einbringung von 91,09 % der Anteile an der TV Healthcare Group Ltd. im Wege der Sacheinlage sowie Erwerb von 100 % der Anteile an der RC Stadtentwicklung GmbH gegen Gewährung von Wandelschuldverschreibungen) waren ganz überwiegend nicht zahlungswirksam. Zahlungswirksam war im Wesentlichen der Erwerb der Midland Care Support & Enablement Limited (Barkaufpreis TEUR 1.723 abzüglich übernommener Zahlungsmittel von TEUR 415). Aus der Investitionstätigkeit der fortgeführten Geschäftsbereiche ergab sich im Berichtsjahr ein Mittelabfluss von TEUR 1.475 (Vorjahr: Mittelabfluss von TEUR 7.719).

Aus der Finanzierungstätigkeit der fortgeführten Geschäftsbereiche ergab sich im Geschäftsjahr ein Mittelabfluss von TEUR 10.458 (Vorjahr: Mittelabfluss von TEUR 10.358). Wesentlich hierfür waren planmäßige Tilgungen der Bankverbindlichkeiten der TV Healthcare Gruppe (TEUR 4.669), Tilgungen von Leasingverbindlichkeiten (TEUR 805) sowie gezahlte Zinsen (TEUR 9.995); gegenläufig wirkte eine Einzahlung aus einer Kapitalerhöhung (TEUR 491) nach der Erstkonsolidierung.

Zum Bilanzstichtag war die Finanzierungsstruktur des Konzerns durch langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern von TEUR 83.282 (Vorjahr: TEUR 80.756) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern von TEUR 107.009 (Vorjahr: TEUR 10.956) geprägt. Die langfristigen Finanzschulden entfallen im Wesentlichen auf besicherte Bankdarlehen der TV Healthcare Gruppe mit

Restlaufzeiten zwischen 2,5 und 3 Jahren und variabler Verzinsung (3,25 % bis 7,75 % über dem Sterling Overnight Index Average) sowie auf die Wandelanleihe der Readcrest Capital AG. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern betreffen überwiegend die grundschuldbesicherten, festverzinslichen Projektfinanzierungen der RCS Gruppe (Zinssätze zwischen 6,25 % und 15,00 %) sowie die im Zuge des RCS-Erwerbs begebenen Wandelschuldverschreibungen von EUR 29,0 Mio. Eine Haftung der übrigen Konzerngesellschaften für die Projektfinanzierungen besteht nicht.

Zur Stärkung der Finanzlage tragen die nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Ereignisse bei. Aus dem am 17. April 2026 vollzogenen Verkauf des Pflegeheimgeschäfts (anfänglicher Kaufpreis GBP 44 Mio., rund EUR 50,6 Mio.) wurden Bankverbindlichkeiten von GBP 30 Mio. getilgt; der verbleibende Erlös ist für den Erwerb kleinerer Anbieter häuslicher Pflege sowie konzernintern für Investitionen in die deutschen Immobilienprojekte vorgesehen. Zudem wurden Forderungsverzichte der RCS-Gläubiger über etwa EUR 14-16 Mio. fixiert. Im Übrigen hat die Readcrest Capital AG der RC Stadtentwicklung GmbH konzerninterne Darlehen von TEUR 1.347 zur Sicherung der operativen Handlungsfähigkeit gewährt.

Die Bankdarlehen der TV Healthcare Gruppe valutieren in GBP, die Projektfinanzierungen der RCS Gruppe sowie die Wandelschuldverschreibungen und die Wandelanleihe in EUR. Der Rückgang der zugesagten, nicht ausgenutzten Kreditlinien resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen der Akquisitionsfazilität der TV Healthcare Gruppe sowie aus der Beendigung einer nicht mehr benötigten, ungenutzten Kontokorrentlinie im Geschäftsjahr 2025. Beschränkungen der Kapitalverfügbarkeit bestehen insoweit, als die Bankdarlehen der TV Healthcare Gruppe besichert und die Projektfinanzierungen grundschuldbesichert auf Ebene der jeweiligen Projektgesellschaften aufgenommen sind; eine darüber hinausgehende Haftung anderer Konzerngesellschaften besteht nicht.

2.4.4 Gesamtaussage

Der Vorstand beurteilt das Geschäftsjahr 2025 als einen strategisch weitreichenden Transformationsschritt. Der Aufbau des Konzerns und die durchgeführten Kapitalmaßnahmen haben die Vermögenslage des Konzerns substantiell verändert und die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft geschaffen. Die Ertragslage blieb dagegen hinter den Erwartungen zurück, im Wesentlichen infolge des aus der Einbeziehung der RCS Gruppe erfolgswirksam erfassten Unterschiedsbetrags von EUR -46.264.916,83 sowie hoher Einmalaufwendungen aus den Kapitalmaßnahmen, einschließlich der nach IFRS 2 als Börsennotierungskosten erfassten EUR 4.672.078,79.

In der Gesamtabwägung überwiegen für das Berichtsjahr die strukturellen Fortschritte gegenüber der kurzfristig schwachen Ertragslage. Die Readcrest Capital AG hat sich von einer Gesellschaft mit sehr begrenztem Aktivitätsumfang und ohne operatives Geschäft zu einem Konzern mit klarem strategischem Profil, operativem Geschäft in den Bereichen Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie Immobilienprojektentwicklung und einer erneuerten Kapitalstruktur entwickelt. Ob sich diese Neuausrichtung nachhaltig positiv auswirkt, wird sich erst in den Folgejahren anhand der Entwicklung der Geschäftsbereiche beurteilen lassen.

2.4.5 Prognose-Ist-Vergleich

Ursprünglich war der ehemalige Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 ohne das Eingehen einer Beteiligung von einer anhaltenden Verlustsituation ausgegangen und nahm auf Basis der Organisations- und Personalstruktur durchschnittliche Kosten von ca. TEUR 12 pro Monat sowie einen Jahresfehlbetrag von ca. TEUR 145 an.

Wie zuvor dargestellt, haben sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft durch die strategische Neupositionierung und das neue operative Geschäft wesentlich verändert. Mit den Beteiligungen in den Geschäftsbereichen Projektentwicklungen und Gesundheitsdienstleistungen besteht erstmals ein Konzernverbund, für den dementsprechend zum 31. Dezember 2025 erstmals ein Konzernabschluss aufgestellt wird. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2025 wurden zudem umfassende Kapitalmaßnahmen vollzogen. Die Vermögenslage hat sich gegenüber dem Vorjahr grundlegend verändert; die Ertragslage blieb insbesondere infolge der Wertminderung auf kurzfristige Vermögenswerte von TEUR 46.617 sowie hoher Finanzierungsaufwendungen hinter den Erwartungen zurück. Die Gewinnschwelle wurde damit verfehlt. Die Readcrest weist für das Geschäftsjahr 2025 bei Konzernumsatzerlösen von EUR 128,3 Mio. und einem Ergebnis aus operativer Tätigkeit von EUR -40,5 Mio. nach Finanzergebnis und Steuern ein Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen von EUR -94,3 Mio. aus.

3. INTERNES KONTROLLSYSTEM, FINANZ- UND RISIKOMANAGEMENT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 Unternehmenssteuerung

Die Unternehmenssteuerung der Readcrest orientiert sich an der nachhaltigen Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder und erfolgt auf Basis konzernweit einheitlich angewandter Controlling- und Managementinstrumente. Im Zuge der strategischen Neupositionierung befindet sich das konzernweite interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Berichtsjahr weiterhin im Aufbau; die operative Steuerungsfähigkeit des Konzerns ist hiervon unberührt.

Zur Steuerung und Überwachung der Geschäftsentwicklung der Geschäftsfelder Projektentwicklungen und Gesundheitsdienstleistungen nutzt Readcrest finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, die regelmäßig im Rahmen eines integrierten Controlling- und Berichtswesens analysiert werden. Die Auswahl der Leistungsindikatoren folgt dem Management-Approach und entspricht den Kennzahlen, die auch intern zur Steuerung der Geschäftsfelder herangezogen werden.

Abweichungen von geplanten Zielgrößen werden konzernweit insbesondere mittels Soll-Ist-Analysen sowie durch interne Vergleichs- und Benchmarking-Ansätze identifiziert und bewertet. Die finanziellen Leistungsindikatoren werden dabei in Verbindung mit quantitativen und qualitativen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren betrachtet.

Holding

Auf Konzernebene wird als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sowie Abschreibungen (EBITDA) herangezogen.

Projektentwicklungen

Im Geschäftsfeld Projektentwicklungen zählen zu den wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren insbesondere die Umsatzerlöse und das EBITDA.

Als wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren dienen projektbezogene Kennzahlen, insbesondere Projektlaufzeiten, qualitative Projektparameter sowie Effizienzkennzahlen, die Rückschlüsse auf den Projektfortschritt und die wirtschaftliche Umsetzung zulassen.

Gesundheitsdienstleistungen

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der stationären Pflegeeinrichtungen ist das EBITDA aus Konzernsicht. Zu den wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählt die Auslastungsentwicklung sowie die Ergebnisse externer Inspektionen und Ratings.

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der häuslichen Pflege ist das EBITDA auf Konzernebene. Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind die Entwicklung der wöchentlich erbrachten Pflegestunden sowie die Ergebnisse externer Prüfungen und Bewertungen.

Reporting und Überwachung

Die genannten Leistungsindikatoren werden im Rahmen eines integrierten Projektmanagement- und Controlling-Prozesses regelmäßig überwacht und analysiert. Der Vorstand der Readcrest wird turnusmäßig sowie bei Bedarf anlassbezogen durch strukturierte Berichte und Analysen über die Entwicklung der wesentlichen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren informiert.

3.2 Risikomanagementsystem

Readcrest baut derzeit ein an die Struktur und das Geschäftsmodell der Gesellschaft angepasstes Risikomanagement- und internes Überwachungssystem auf. Ziel ist es, Mängel in der eigenen Organisation zu vermeiden, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten und damit den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern.

Bereits implementiert sind unter anderem eine Liquiditätsplanung auf rollierender Basis, die regelmäßige Berichterstattung der Tochtergesellschaften an die Geschäftsleitung, ein Vier-Augen-Prinzip bei wesentlichen Zahlungs- und Investitionsentscheidungen sowie die anlassbezogene Befassung des Vorstands mit wesentlichen Einzelrisiken.

Im weiteren Aufbau befindet sich die Überwachung von Risiken, die das Potenzial haben, die geplante Entwicklung oder den Bestand der Gesellschaft zu gefährden. Aus aktuell wesentlichen Einzelrisiken werden bereits heute operative Maßnahmen abgeleitet bzw., soweit erforderlich, Rückstellungen gebildet.

Die wesentlichen rechnungslegungsbezogenen Kontrollen sind auf Ebene der operativ tätigen Geschäftsbereiche etabliert; dort werden die Geschäftsvorfälle erfasst, gebucht und im Rahmen der Abschlusserstellung kontrolliert. Auf Holding-Ebene konzentriert sich das System auf Konsolidierungs- und Steuerungsprozesse.

Die Ziele des Finanzmanagements des Konzerns umfassen die ausreichende Liquiditätsversorgung der Readcrest und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Begrenzung von finanzwirtschaftlichen Risiken aus den Schwankungen von Zinsen.

Durch den Bestand an Barmitteln sichert sich die Readcrest-Gruppe eine ausreichende Liquiditätsreserve. Grundlage für die Dispositionen ist ein monatliches, rollierendes Liquiditätsplanungssystem. Der Konzern entwickelt im Rahmen der jährlichen Konzernplanung einen Finanzplan. Daneben wird jeweils monatlich eine rollierende Liquiditätsplanung mit einem Planungszeitraum von einem Jahr erstellt. In die Liquiditätsplanung sind alle Finanzierungskreise des Konzerns einbezogen.

Unterjährig werden alle Risiken und Maßnahmen zu deren Begrenzung regelmäßig anhand von möglichen Abweichungen zur Unternehmens- und Konzernplanung sowie zur Finanz- und Liquiditätsplanung mit dem Fokus auf die zuvor genannten finanziellen Leistungsindikatoren überprüft. Darin ist auch der Aufsichtsrat involviert.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind in den Geschäftsfeldern wie folgt:

Projektentwicklungen

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 die Einhaltung bzw. das Erlangen entsprechender Erlaubnispflichten sind u.a. die Zuverlässigkeit der verantwortlichen Personen, geordnete Vermögensverhältnisse, Sicherungsmaßnahmen sowie Arbeitsschutz- und Sicherheitsbestimmungen von wesentlicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist ein systematisches Risikomanagement integraler Bestandteil der Immobilienprojektentwicklung der RCS. Ziel des Risikomanagements ist es, potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen zu steuern oder zu begrenzen. Die Risiken ergeben sich insbesondere aus rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen, finanziellen und marktbezogenen Einflussfaktoren. Im Rahmen der Projektentwicklung werden standort- und projektbezogene Risiken bereits in der Ankaufs- und Planungsphase analysiert. Hierzu zählen insbesondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Risiken, Genehmigungsrisiken, Altlasten- und Bodenrisiken, Kosten- und Terminrisiken sowie Vermarktungs- und Finanzierungsrisiken. Zur Risikominimierung bedient sich die RCS externer Gutachter, Fachplaner und Berater und führt regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche im Hinblick auf Kosten, Termine und Projektfortschritt durch. Während der Bau- und Realisierungsphase erfolgt eine fortlaufende Überwachung der wesentlichen Projektrisiken. Kostensteigerungen, Bauverzögerungen oder Leistungsstörungen von Vertragspartnern werden durch vertragliche Regelungen, laufendes Projektcontrolling sowie eine enge Zusammenarbeit mit den beteiligten Unternehmen begrenzt. Ergänzend werden projektbezogene Versicherungen abgeschlossen,

um verbleibende Risiken abzusichern.

Markt- und Absatzrisiken werden durch laufende Marktbeobachtung, realistische Vermarktungskonzepte sowie eine frühzeitige Abstimmung mit potenziellen Nutzern oder Käufern gesteuert. Finanzielle Risiken, insbesondere Zins- und Liquiditätsrisiken, werden im Rahmen der Finanzierungsstruktur berücksichtigt und fortlaufend überwacht.

Insgesamt wird das Risikomanagement der RCS regelmäßig überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst, um die wirtschaftliche Stabilität der Projekte sowie den nachhaltigen Unternehmenserfolg sicherzustellen.

Gesundheitsdienstleistungen

Gesundheitsdienstleistungen 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. In Wales und Schottland gibt es entsprechende Behörden. 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 die GHSC Gruppe und ihre Standorte regelmäßigen Inspektionen und Bewertungen. Die GHSC Gruppe 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 „mangelhaftmangelhaft“ kann sich negativ auf die Nachfrage nach den Pflegeleistungen der GHSC Gruppe 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 Gruppe führen, der es erschweren würde, Neugeschäft zu generieren.

In den Pflegeheimen gibt es Individuelle, personenzentrierte Pflegepläne, ein systematisches Risikomanagement und engmaschige Qualitätskontrollen als Grundlage der Versorgung. Organisatorisch gibt es einen Qualitäts- und Governance-Rahmen, der auf CQC-Standards beruht, strukturierten Audits, Beschwerde- und Ereignismanagement sowie kontinuierlicher Personalfortbildung. Die TVC Gruppe verfügt über eingespielte Teams mit kompetenzbasierter Qualifizierung in Bereichen wie Medikationssicherheit, Sturzprävention, Dekubitusprophylaxe, Dysphagiemanagement und Deeskalation. Digitale Pflege- und Fallmanagementsysteme werden genutzt.

Die TVC Gruppe 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. Ein dokumentiertes Qualitätsmanagement mit Risiko- und Ereignismanagement, Beschwerdemanagement, Infektionsprävention und -kontrolle, Notfall- und Kontinuitätsplanung und anderen Elementen ist vorgeschrieben. Für Pflegefachkräfte gelten berufsrechtliche Standards. Die aktuellen Bewertungen der von der TVC Gruppe betriebenen Pflegeheime durch die CQC lauten auf „good“ (gut). Die veröffentlichten CQC-Berichte erwähnen keine konkreten aufsichtlichen Maßnahmen.

3.3 Risikobericht

3.3.1 Gesamtwirtschaftliche und marktbezogene Risiken

3.3.1.1 Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Lage am Immobilienmarkt können den wirtschaftlichen Erfolg der Readcrest beeinträchtigen.

Der wirtschaftliche Erfolg der Readcrest ist in hohem Maße von der Entwicklung des Immobilienmarktes an den von ihr ausgewählten Standorten – insbesondere in Deutschland – abhängig. Die Ertragskraft der Readcrest bestimmt sich maßgeblich durch erzielbare Mieterträge, 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 Readcrest 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, verzögerter Lieferketten, reduzierter Investitionsbereitschaft institutioneller Anleger sowie in Wechselkurs- und Zinsvolatilität niederschlagen.

Für die Readcrest 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 Readcrest insgesamt erheblich beeinträchtigen. In einem solchen Fall besteht für Anleger das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals.

3.3.1.2 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 Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das künftig technologieoffener ausgestaltet werden und die CO₂-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 Reinhaltung 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 Readcrest erwarteten Höhen erreichen.

3.3.2 Unternehmensbezogene und operative Risiken

3.3.2.1 Risiken im Zusammenhang mit der Holdingfunktion der Readcrest: Abhängigkeit von der Geschäftsentwicklung sowie von den Erträgen und Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften

Als reine Holdinggesellschaft ist die Readcrest von der Geschäftsentwicklung sowie von den Erträgen und Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaft abhängig. Die Readcrest hält wie zuvor dargestellt 100 % der Geschäftsanteile an der RCS und 91,09 % der Anteile an der TV Healthcare, zusammen die Readcrest-Gruppe.

Die Readcrest ist die Obergesellschaft der Readcrest-Gruppe und erzielt keine Einkünfte aus eigener operativer Tätigkeit. Das wesentliche Vermögen der Readcrest besteht derzeit aus den Beteiligungen an der TV Healthcare und der RCS. Folglich ist die Readcrest auf stetige Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um ihre laufenden Kosten zu decken. Der wirtschaftliche Erfolg der Readcrest 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 Readcrest aus.

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

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 TV Healthcare 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 TV Healthcare 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 TV Healthcare jeweils in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten und über einen längeren Zeitraum keine Ausschüttungen an die Readcrest vornehmen, sondern vielmehr weiterhin oder erneut auf finanzielle Unterstützung durch die Readcrest angewiesen sein und – falls die Readcrest eine solche Unterstützung nicht leisten kann oder will – im schlimmsten Fall sogar insolvent werden. Dies könnte dazu führen, dass auch die Readcrest keine positiven Erträge erwirtschaften kann und/oder ihre Verbindlichkeiten nicht erfüllen kann und/oder Abschreibungen auf Vermögenswerte erforderlich machen. Die Verwirklichung der Projekte der RCS hängt zudem nach dem Geschäftsmodell der Readcrest maßgeblich davon ab, dass die bisherigen Kreditgeber für diese Projekte dem von der Gesellschaft vorgeschlagenen Schuldenschnitt zustimmen. Sofern das bei einem oder einzelnen Projektgesellschaften nicht erfolgt, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass diese Projektgesellschaft insolvent wird und damit das entsprechende Projekt wertlos ist. Der wirtschaftliche Erfolg der Readcrest könnte sich verzögern oder sogar ganz ausbleiben.

3.3.2.2 Fehlerhafte Bewertung von Beteiligungen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs mit entsprechend überhöhtem Anschaffungspreis

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Readcrest 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 Readcrest 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 Readcrest oder dem Gutachter absichtlich oder unabsichtlich unrichtige Informationen über die potenzielle Zielgesellschaft zur Verfügung gestellt werden, so dass die Readcrest 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 Konzernabschluss enthaltenen Zahlen nicht das tatsächliche Nettovermögen und die Betriebsergebnisse der Readcrest-Gruppe wider. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Investition 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 Geschäfts- oder Firmenwert bzw. sonstige Vermögensgegenstände wertberichtigt oder abgeschrieben werden oder Vermögenswerte unter Buchwert veräußert werden, könnte sich das negativ auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Readcrest-Konzerns auswirken. Es kann u.a. das Konzerneigenkapital der Readcrest-Gruppe schmälern oder aufzehren.

3.3.2.3 Die Werte von Immobilien können aufgrund von durch die Readcrest nicht beeinflussbaren Faktoren sinken bzw. nicht wie angenommen steigen

Der Konzern plant, im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Immobilien zu erwerben, zu verwalten und zu veräußern. Der wirtschaftliche Erfolg des Konzerns ist daher von der positiven Wertentwicklung dieser Immobilien abhängig. Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien aufgrund von durch die Readcrest nicht beeinflussbaren Faktoren zukünftig sinkt bzw. anders als von der Readcrest 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.

3.3.2.4 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 Readcrest-Gruppe den Wert der Immobilie ermitteln. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien sollen im Konzern 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 Readcrest könnte insofern einen Erwerbspreis zahlen, der allgemein am Markt bzw. mit Blick auf das Geschäftsmodell der Readcrest, 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.

3.3.2.5 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 Readcrest-Gruppe ist, dauerhaft Mieterträge aus Immobilien zu erzielen, ist das für den Konzern 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 Großmieter 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 Readcrest-Gruppe 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.

3.3.2.6 Bei der Veräußerung von Immobilien besteht ein erhöhtes Risiko von Gewährleistungsansprüchen gegen die Readcrest-Gruppe.

Als im Immobilienbereich tätiges Unternehmen ist die Readcrest-Gruppe im Rahmen von Veräußerungsgeschäften einem erhöhten Risiko von Gewährleistungsforderungen 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 Projektgesellschaften des Konzerns tragen in der Regel die Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausführung der verkauften Objekte und können 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 des Konzerns auswirken.

3.3.2.7 Es besteht ein Risiko unerwarteter Kosten / Kostenentwicklung bei den Immobilien der Readcrest-Gruppe.

Immobilien unterliegen einem natürlichen Verfall und müssen regelmäßig instandgehalten werden. Mithin 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. Der Konzern hat auf diese

Schwankungen keinen Einfluss und kann steigende Kosten unter Umständen nicht oder nicht in vollem Umfang an die Mieter ihrer Immobilien weitergeben. Die Betriebskosten und andere Kosten könnten aus unterschiedlichen Gründen höher sein als erwartet, ohne dass die Readcrest-Gruppe 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.

3.3.2.8 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 Readcrest 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 Readcrest 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.

3.3.2.9 Es ist nicht sicher, dass attraktive Immobilien zum Erwerb verfügbar sind.

Die Tätigkeit der Readcrest-Gruppe erstreckt sich auch auf den Erwerb und die Entwicklung von Immobilien. Es besteht das Risiko, dass keine Möglichkeit besteht, Immobilien zu erwerben in dem Umfang und/oder zu Konditionen, die den Vorstellungen der Readcrest-Gruppe entsprechen. In diesem Fall könnte der Readcrest-Konzern 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.

3.3.2.10 Regulierung von Pflegedienstleistungen und aufsichtliche Maßnahmen können Erträge und Geschäftsaussichten der Readcrest negativ beeinflussen.

TV Healthcare 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/unzureichend“ kann zu einer sinkenden Nachfrage nach den Pflegeleistungen der TV Healthcare 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 TV Healthcare führen, der es erschweren würde, Neugeschäft zu generieren. Dies kann wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der TV Healthcare und auf die Ertragslage und die Aussichten des Readcrest-Konzerns zur Folge haben.

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 aktuellen Bewertungen der von der TVC Gruppe betriebenen Pflegeheime durch die CQC lauten auf „good“ (gut). Die veröffentlichten CQC-Berichte erwähnen keine konkreten aufsichtlichen Maßnahmen.

Änderungen der rechtlichen Vorschriften, der Vorgaben von CQC, CIW und CIS und deren Aufsichtspraxis können zusätzliche Investitionen, betriebliche Anpassungen oder Veränderungen des Leistungsangebots von TV Healthcare 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 der Readcrest-Gruppe wesentlich nachteilig beeinflussen.

3.3.2.11 Steigende Kosten, Personalengpässe und der Verlust von Rahmenverträgen können die Profitabilität der Readcrest 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 TV

Healthcare 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 kompensiert werden können.

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

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 TV Healthcare ausmachen. Kann ein solcher Vertrag nicht verlängert oder durch einen gleichwertigen Vertrag ersetzt werden, kann dies wesentliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage von TV Healthcare zur Folge haben.

3.3.3 Sonstige Risiken

3.3.3.1 Risiken aus bestehenden Abhängigkeiten und Interessenkonflikten

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

Die Obotritia ist mit über 86 % an den Stimmrechten und am Grundkapital der Readcrest beteiligt und ist damit in der Lage, einen erheblichen Einfluss auf sämtliche Angelegenheiten auszuüben, die der Zustimmung der Hauptversammlung bedürfen. Das Vorstandsmitglied der Readcrest, Herr Elgeti, beherrscht als persönlich haftender Gesellschafter die Obotritia und damit mittelbar auch die Readcrest.

Die Interessen von Obotritia bzw. von Herrn Elgeti sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert mit den Interessen der Readcrest bzw. der übrigen Aktionäre der Readcrest, etwa im Hinblick auf die Verwendung etwaiger Bilanzgewinne der Readcrest. In Anbetracht der personellen Verflechtungen ist es grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Herr Elgeti als Vorstand der Readcrest 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 Readcrest ist Herr Elgeti nur gemeinsam mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen vertretungsberechtigt.

Die Obotritia ist in der Lage, Hauptversammlungsbeschlüsse der Readcrest, 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 Readcrest teilweise oder vollständig an einen Dritten verkauft, mit der Folge, dass ein derzeit nicht bekannter Aktionär, abhängig von der Höhe des erworbenen Anteils am Grundkapital der Readcrest, den oben beschriebenen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben könnte. Dabei könnte schon ein Erwerb von 25,1 % der Aktien der Readcrest dem erwerbenden Dritten die Möglichkeit eröffnen, wichtige Entscheidungen auf einer Hauptversammlung zu blockieren und so den Geschäftsbetrieb der Readcrest einzuschränken.

Es lässt sich nicht ausschließen, dass die Interessen der Mehrheitsaktionärin und von Herrn Elgeti mit den Interessen der sonstigen Aktionäre der Readcrest in Konflikt stehen. Diese Konzentration von Aktienbesitz könnte einen Kontrollwechsel bei der Readcrest 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 Readcrest haben, was zu Unsicherheiten bei den Anlegern führen wird. Dies würde sich im Börsenkurs widerspiegeln und somit Verluste für den Anleger bedeuten.

3.3.3.2 Währungsrisiko

Die Readcrest ist über ihren Geschäftsbereich TV Healthcare dem Wechselkursrisiko zwischen Euro und britischem Pfund Sterling ausgesetzt. Künftige Ausschüttungen, Mittelrückflüsse aus Gesellschafterdarlehen sowie etwaige Veräußerungserlöse aus dem britischen Geschäftsbereich fallen in GBP an und werden bei Umrechnung in Euro durch Wechselkursänderungen beeinflusst. Eine Abwertung des Pfund Sterling gegenüber dem Euro würde den Eurogegenwert künftiger Zahlungsmittelzuflüsse reduzieren. Zudem ergeben sich Bewertungseffekte, da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TV Healthcare funktional in GBP geführt wird. Hierdurch besteht auf Ebene der Muttergesellschaft ein Umrechnungsrisiko in die Berichtswährung Euro. Aufgrund der derzeit fehlenden laufenden Mittelflüsse aus dem britischen Geschäft an die Readcrest werden Devisensicherungsgeschäfte derzeit nicht eingesetzt; die Wechselkursentwicklung wird vom Vorstand laufend beobachtet, und bei Konkretisierung absehbarer GBP-Mittelzuflüsse wird der Einsatz geeigneter Sicherungsinstrumente geprüft.

3.3.3.3 Pandemierisiko

Pandemische Ereignisse können erhebliche Auswirkungen auf das operative Geschäft haben, insbesondere auf die TV Healthcare und deren Geschäft im Bereich der häuslichen Pflege im Vereinigten Königreich. Pandemiebedingte Zugangsbeschränkungen, behördliche Auflagen, erhöhte Krankenstände bei Pflegekräften, Ausfälle in Logistik und Materialversorgung sowie zusätzliche Hygiene- und Schutzkosten können die Verfügbarkeit von Pflegeleistungen einschränken, die Personalkosten erhöhen und zu Erlösausfällen führen. Darüber hinaus können sich pandemiebedingt veränderte Nachfragestrukturen sowie Verzögerungen bei behördlichen Genehmigungen und Vertragsabschlüssen auf den geplanten Ausbau des häuslichen Pflegegeschäfts auswirken. Dadurch bestehen entsprechende Effekte für die Bewertung des Geschäftsbereichs sowie für dessen Ausschüttungsfähigkeit. Der Vorstand begegnet diesem Risiko durch eine enge Begleitung des Managements der TV Healthcare, durch die Überwachung pandemiebezogener Entwicklungen und regulatorischer Vorgaben im Vereinigten Königreich sowie durch eine vorsichtige Liquiditätsplanung auf Konzernebene.

3.3.3.4 Risiken im Zusammenhang mit der Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 29 Mio.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die in den Anleihebedingungen festgelegten Bedingungen der unverzinslichen Pflichtwandelanleihe (AOC Pflichtwandelanleihe) erfüllt werden und es zu einer Wandlung in Eigenkapital kommt. Bei Nicht-Erfüllung der Bedingungen in 2026 könnte sich ein späterer Wandlungszeitpunkt ergeben. Eine Barverpflichtung könnte sich erst zum 30. Juni 2028 bzw. zum 30. Juni 2029 ergeben. Im Fall einer möglichen Barverpflichtung wäre die Readcrest-Gruppe auf weitere Finanzierungen bzw. Ausschüttungen aus den Geschäftsbereichen in entsprechender Höhe angewiesen. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, könnte die Readcrest gezwungen sein, Geschäftsbereiche zu veräußern, möglicherweise auch unterhalb des Marktwertes.

3.3.3.5 Nachhaltigkeits- und Klimarisiken

Auch wenn Nachhaltigkeitskriterien für die Readcrest-Gruppe integraler Bestandteil des Investitionsprozesses sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich regulatorische Veränderungen im Bereich Nachhaltigkeit negativ auf die Geschäftsaussichten und die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Readcrest-Gruppe auswirken. So kann etwa ein im Hinblick auf die nationalen und europäischen Ziele der Klimaneutralität steigender CO₂-Preis zu gegenüber der Planung erhöhten Baukosten führen.

Ferner hat die Readcrest-Gruppe keinen Einfluss auf potenzielle Schäden durch Auswirkungen des sich verstärkenden Klimawandels. Readcrest kann zwar darauf achten, keine Immobilien oder Grundstücke in bereits existenten Risikogebieten zu erwerben, dennoch können unvorhersehbare Extremwetterereignisse Schäden an den Immobilien bis hin zu ihrer Zerstörung verursachen und sich damit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Damit verbunden sieht Readcrest derzeit keine bilanziellen Folgen auf etwa die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern und die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und folglich keinen Anpassungsbedarf.

3.3.3.6 IT- und Kommunikationsrisiken

Der Konzern ist für die Durchführung der Geschäftstätigkeit auf funktionierende, sichere und verfügbare IT-Systeme angewiesen. Aus der zunehmenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse ergeben sich IT-Risiken, die im Wesentlichen Cyberangriffe, Datenverluste, Datenschutzverletzungen sowie technische Ausfälle betreffen.

Auf Ebene der Readcrest bestehen wesentliche IT-Risiken insbesondere in der Beeinträchtigung

zentraler Verwaltungs- und Steuerungssysteme. Zur Begrenzung dieser Risiken werden angemessene technische und organisatorische Maßnahmen eingesetzt. Hierzu zählen insbesondere Zugriffsbeschränkungen, regelmäßige Datensicherungen, der Einsatz aktueller Sicherheitssoftware sowie die kontinuierliche Wartung der IT-Infrastruktur. Die IT-Risiken werden regelmäßig überprüft und an die aktuelle Bedrohungslage angepasst.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung bestehen IT-Risiken insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit, Integrität und Vertraulichkeit projekt- und finanzrelevanter Daten. Die RCS nutzt IT-gestützte Systeme zur Steuerung der Projektentwicklungsprozesse über alle Phasen des Immobilienlebenszyklus hinweg. Zur Risikosteuerung werden zentrale Daten gesichert gespeichert, Berechtigungskonzepte angewendet und projektkritische Prozesse durch standardisierte Abläufe abgesichert. Wesentliche IT-Ausfälle könnten temporär zu Verzögerungen im Projektablauf führen, werden jedoch als beherrschbar eingeschätzt.

Im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen bestehen aufgrund der Verarbeitung besonders sensibler personenbezogener Daten erhöhte IT-Risiken. Neben Cyberangriffen und Datenschutzverletzungen können Systemausfälle oder Bedienfehler den laufenden Betrieb sowie die Patientensicherheit beeinträchtigen. Zur Risikominimierung werden hohe Anforderungen an Datenschutz, Datensicherheit und Systemverfügbarkeit umgesetzt. Ergänzend erfolgen regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter im Umgang mit IT-Systemen und sensiblen Daten. Die zunehmende Digitalisierung dient zugleich der Reduzierung administrativer Tätigkeiten und der Unterstützung des Pflege- und Betreuungspersonals.

Insgesamt werden die IT-Risiken der Readcrest und ihrer Geschäftsbereiche als beherrschbar eingeschätzt. Sie werden fortlaufend überwacht und durch angemessene organisatorische, technische und personelle Maßnahmen begrenzt.

3.3.3.7 Negative Eigenkapitalsituation

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein negatives Eigenkapital von TEUR -99.707 aus. Hieraus können sich Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben – etwa mit Blick auf die Bonität, die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel oder die Verhandlungsposition gegenüber Kreditgebern, Lieferanten und sonstigen Geschäftspartnern. Diese Risiken werden durch den positiven operativen Cashflow relativiert, der die laufende Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft stützt.

Zusammenfassende Risikobeurteilung: Im Rahmen der Gesamtbeurteilung der Risikolage stuft der Vorstand die wirtschaftliche Lage einzelner Projektgesellschaften der RCS Gruppe als das wesentliche

Risiko ein. Deren Finanzierungssituation ist angespannt; die Bedienung der Projektfinanzierungen ist in Abstimmung mit den Gläubigern derzeit ausgesetzt. Die Fortführung der betroffenen Gesellschaften hängt vom erfolgreichen Abschluss der mit den Gläubigern verhandelten Restrukturierungsmaßnahmen, insbesondere den vereinbarten Forderungsverzichten, sowie von der weiteren Entwicklung der Werthaltigkeit der Projekte ab. Kommt eine tragfähige Einigung nicht zustande oder verschlechtert sich die Werthaltigkeit einzelner Projekte weiter, wäre der Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährdet. Insoweit besteht auf Ebene dieser Gesellschaften ein bestandsgefährdendes Risiko. Eine Haftung der übrigen Konzerngesellschaften für die Projektfinanzierungen besteht nicht. Die Risiken betreffen daher nicht den Konzern insgesamt, sind aber wegen ihrer möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als bedeutsam einzustufen. Unter Berücksichtigung der nach dem Bilanzstichtag fixierten Forderungsverzichte, des vollzogenen Verkaufs des Pflegeheimgeschäfts und der Liquiditätsplanung bestehen nach Einschätzung des Vorstands derzeit keine Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden.

3.4 Chancenbericht

Für das Geschäftsjahr 2026 plant Readcrest die Geschäftsbereiche strategisch zu entwickeln und konkrete Wachstumsaktivitäten umzusetzen. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt dabei auf der Fortführung des Aufbaus des Immobilienportfolios in Deutschland, auch durch den Ankauf und die Realisierung weiterer Immobilienprojekte. Dies betrifft sowohl die bereits übernommenen Gesellschaften als auch potenzielle Zukäufe, die zur Stärkung der Marktposition beitragen sollen. Die Umsetzung dieser Projekte wird durch eingeworbene Kapitalmittel unterstützt.

Im Geschäftsfeld Projektentwicklung sollen überproportionale Chancen bei einer Markterholung durch den antizyklischen Einstieg in Transformationsstandorten wie Halle, Dresden und Magdeburg gesichert werden. Ins Stocken geratene oder gescheiterte Projektentwicklungen werden erworben und von RCS mit frischem Kapital und neuer Strategie zum Erfolg geführt. Dabei ist die Makrolage zweitrangig, solange sich das Projekt in Deutschland befindet und über ein tragfähiges Revitalisierungspotenzial verfügt.

Weitere Wachstumschancen im Geschäftsfeld Projektentwicklung ergeben sich aus dem angestrebten Joint Venture von Readcrest mit der Karimian Flossbach Kreft Holding GmbH, einer Immobilieninvestmentgesellschaft aus Köln („KFK“), mittels paritätischer Beteiligung. Gemeinsam sollen Chancen am deutschen Immobilienmarkt genutzt werden. 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 Projektentwicklungsvolumen von ca. EUR 300 Mio. 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 (s. dazu zuvor unter 2.4 Geschäftsentwicklung des Readcrest-Konzerns). 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.

Im Geschäftsfeld Gesundheitsdienstleistungen profitiert Readcrest von der Etablierung im Wachstumsmarkt Pflege. Die GHSC Gruppe ist gemessen an ihren Umsatzzahlen einer der größten lokalen Anbieter von häuslicher Pflege im Vereinigten Königreich. Die Positionierung 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, führt zu einer stabilen und planbaren Einnahmesituation. 90 % der Dienstleistungen werden von den lokalen Behörden finanziert. Die GHSC Gruppe stellt die Rechnung an die lokale Behörde, die die Unterbringung in Auftrag gibt und die Kosten trägt. GHSC ist nach eigener Auffassung im Bereich der Pflegequalität stark positioniert und operiert in einem Markt mit zunehmender Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels. Die Stärke der Pflegeheime liegt in der spezialisierten Versorgung älterer Menschen mit komplexem Pflege- und Betreuungsbedarf, darunter fortgeschrittene Demenz und Multimorbidität. Die zunehmende Alterung der britischen Bevölkerung bei gleichzeitiger Steigerung der Lebenserwartung hat auch eine Erhöhung der Anzahl gleichzeitiger Erkrankungen, die eine kontinuierliche Pflege erfordern, zur Folge. Als Konsequenz bietet der englische Pflegemarkt trotz struktureller Probleme Wachstumschancen für die Readcrest. Umsatzseitig bietet der Pflegemarkt große Wachstumschancen für die TV Healthcare, welche tendenziell jedoch zu Lasten der Profitabilität gehen würden. Das Management der TV Healthcare prüft daher genauestens die Profitabilität laufender sowie potenzieller Verträge und war in der jüngeren Vergangenheit regelmäßig in der Lage, fast alle Kostensteigerungen mittels steigender Gebühren zu kompensieren. Bei der häuslichen Pflege ist in 2026 ein weiteres Umsatzwachstum geplant, basierend im Wesentlichen auf der Fortführung aller bestehenden Pflegeverträge bei einem marginalen Wachstum der Pflegestunden. Das geplante Umsatzwachstum resultiert aus der Weitergabe der erwarteten Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich Personal. Weitere Wachstumschancen bestehen in einem Zugewinn wesentlicher Pflegeverträge und M&A-Aktivitäten.

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen Deutschland und in England

Laut dem „World Economic Outlook“ des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom April 2026 haben sich die Aussichten für Deutschland infolge geopolitischer Spannungen im Nahen Osten eingetrübt. Erwartet wird für 2026 nur noch ein Wachstum von 0,8 %, das ist eine Abwärtsrevision um 0,3 Prozentpunkte gegenüber der Januar-Prognose. Die expansive Fiskalpolitik wirkt zwar stützend, der Energiepreisschock belastet die Konjunktur jedoch erheblich. Damit liegt Deutschland im unteren Bereich der G7-Wachstumsraten.⁴⁰

In Großbritannien führten geopolitische Spannungen im Nahen Osten und ein langsames Tempo der Zinssenkungen der Bank of England zu einer deutlichen Abwärtsrevision innerhalb der G7. Der IWF erwartet für 2026 nur noch 0,8 % Wachstum (-0,5 Prozentpunkte gegenüber der vorherigen Prognose) und für 2027 eine Erholung auf 1,3 %. Die Inflation dürfte erst im Verlauf 2027 wieder das angestrebte Niveau erreichen.⁴¹

4.2 Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt

Die Prognosen für das Jahr 2026 bezüglich des Investmentgeschehens im Immobilienbereich in Deutschland sind vorsichtig optimistisch. Trotz des insgesamt wechselhaften Investmentjahres 2025 nimmt Jones Lang LaSalle (JLL) angesichts der sich erholenden Konjunktur und einer dadurch wachsenden Nachfrage auf den Vermietungsmärkten für das Jahr 2026 einen Aufschwung und eine Ausweitung des Transaktionsvolumens um bis zu 18 % auf bis zu EUR 40 Mrd. an. Zwar ist von einer nachhaltig stärkeren Risikobereitschaft von Investoren nicht auszugehen, jedoch ist ein steigendes Interesse an alternativen Anlagen wie Infrastruktur und Rechenzentren zu beobachten.⁴² Auch CBRE geht angesichts einer „gut gefüllten Dealpipeline“ von einem Transaktionsvolumen von bis zu EUR 40 Mrd. aus. Zudem könnten Immobilien „aufgrund weiter steigender Unsicherheiten bei Investitionsalternativen wie Aktien und Anleihen als Safe Haven wieder stärker an Bedeutung gewinnen“. CBRE prognostiziert stabil bleibende Spitzenrenditen und durch höhere Mieten getriebene Total

⁴⁰ Vgl. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/april/english/text.pdf>

⁴¹ Vgl. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/april/english/text.pdf>

⁴² Vgl. <https://www.jll.com/de-de/newsroom/Aufschwung-auf-dem-deutschen-Investmentmarkt-legt-2025-eine-Pause-ein>

Returns.⁴³

Eine im November 2025 durchgeführte Umfrage von EY-Parthenon unter 380 Akteuren des deutschen Immobilienmarktes ergab, dass mehr als die Hälfte der Befragten ein steigendes Investitionsvolumen erwartet, doch würden die erfolgten Abwertungen noch nicht für eine Annäherung von Angebot und Nachfrage reichen. Wohnimmobilien sind für 84 % der Befragten nach wie vor die beliebteste Assetklasse, gefolgt mit deutlichem Abstand von Logistikimmobilien (57 %) und Lebensmitteleinzelhandelsobjekten (50 %). Hinsichtlich der die Märkte prägenden Megatrends hat die Demografie die Zinsentwicklung von Platz eins abgelöst, was den Schwenk der Investoren auf fundamentale Trends belege. Dennoch bleibt das Finanzierungsumfeld angespannt, vor allem für Development-Finanzierungen.⁴⁴

4.3 Lage auf dem englischen Pflegemarkt

Der englische Pflegemarkt wird nach Einschätzung der Readcrest voraussichtlich weiterhin von einer robusten Nachfrage geprägt sein, getrieben durch die demografische Entwicklung. Zwischen 2020 und 2040 wird die Zahl der Menschen älter als 65 Jahre in England von 11,5 Mio. um 27 % auf 14,5 Mio. zunehmen. Zugleich steigt die Lebenserwartung und mit ihr die Anzahl gleichzeitiger Erkrankungen, die eine kontinuierliche Pflege erfordern. Aktuell kommt auf sieben Menschen älter als 65 Jahre rechnerisch eine Arbeitskraft in der Erwachsenenpflege.⁴⁵ Experten erwarten in den kommenden Jahren daher ein anhaltendes Wachstum, insbesondere in den Bereichen häuslicher Pflege, spezialisierter Pflegedienste sowie digital unterstützter Versorgungslösungen. Investoreninteresse und Konsolidierungstendenzen dürften zunehmen.⁴⁶

Ab April 2026 steigt der nationale Mindestlohn auf GBP 12,71 pro Stunde. Das stellt den geringsten prozentualen Zuwachs des nationalen Mindestlohns seit 2021 dar, zurückzuführen auf die Schwierigkeiten der Pflegeanbieter, die Lohnerhöhungen im Einklang mit den Gebühren der Gemeinden

⁴³ Vgl. <https://www.cbre.de/press-releases/trotz-jahresendrally-blieb-der-deutsche-immobilieninvestmentmarkt-unter-dem-niveau-von-2024>

⁴⁴ Vgl. <https://www.cash-online.de/a/immobilien-investmentmarkt-2026-wohnen-dominiert-preise-in-nebenlagen-unter-druck-710008/>

⁴⁵ Vgl. <https://www.skillsforcare.org.uk/Adult-Social-Care-Workforce-Data/workforceintelligence/resources/Reports/National/The-state-of-the-adult-social-care-sector-and-workforce-in-England-2025-Executive-Summary.pdf> S.10

⁴⁶ Vgl. <https://assets-eu-01.kc-usercontent.com/6bb3df3c-b648-01ae-2357-22fa5c7d5f19/94e532fe-ced0-4ddb-a640-9043f14175c2/Care%20Market%20Review%202025.pdf>

zu bringen. Dieses Problem wurde in 2025 durch die Erhöhung der Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung nochmals verschärft.⁴⁷

Im Oktober 2025 kündigte Wes Streeting, Minister für Gesundheit und Soziales, an, dass ab 2028 GBP 500 Mio. in die Fair-Pay-Vereinbarung für den Bereich der Erwachsenenpflege investiert werden sollen. So sollen Pflegekräfte in England ab 2028 eine erhebliche Lohnerhöhung erhalten, nachdem eine neue Gewerkschafts- und Arbeitgeberorganisation gegründet wurde, die durch bessere Löhne und Arbeitsbedingungen den Exodus von Arbeitskräften aus diesem Sektor eindämmen soll. Eine gesteigerte Mitarbeiterbindung im Pflegesektor soll den Druck auf die ohnehin durch die angepassten Visabestimmungen für Pflegekräfte aus dem Ausland verschärfte Vakanzquote verringern.⁴⁸ Zugleich ist es dringend erforderlich, junge Menschen von einem Pflegeberuf zu begeistern. Mehr als ein Viertel der Arbeitskräfte in der Pflege sind selbst älter als 55 Jahre, womit ein erheblicher Teil der Beschäftigten innerhalb der kommenden 10 Jahre in Rente gehen wird.⁴⁹

Im Januar 2025 kündigte die britische Regierung die Einsetzung einer unabhängigen Kommission zur Reform der Erwachsenenpflege in England unter dem Vorsitz von Baroness Louise Casey an (sog. „Casey Commission“).⁵⁰ Sie wurde damit beauftragt, Empfehlungen auszusprechen, wie der britische Pflegemarkt reformiert und wie ein „National Care Service“ realisiert werden könnte.⁵¹ Die Kommission wird in zwei Phasen Bericht erstatten – 2026 und 2028. Der Pflegemarkt soll damit produktiver, präventiver und personenzentrierter werden und sich auf integrierte, gemeinschaftsbasierte Ansätze fokussieren⁵² – hier ist auch der sogenannte „Better Care Fund“ zentral. Dieser wurde im Juni 2013 angekündigt und führt seither Mittel des NHS und der Kommunen in England in gemeinsamen Budgets

⁴⁷ Vgl. [https://www.communitycare.co.uk/content/news/care-workers-given-pay-rise-as-rachel-reeves-increases-national-living-wage-in-budget#:~:text=National%20living%20wage%20will%20increase,\(source:%20The%20Independent\)](https://www.communitycare.co.uk/content/news/care-workers-given-pay-rise-as-rachel-reeves-increases-national-living-wage-in-budget#:~:text=National%20living%20wage%20will%20increase,(source:%20The%20Independent).).

⁴⁸ Vgl. <https://www.theguardian.com/society/2025/sep/29/labour-to-tackle-care-sector-crisis-in-england-with-pay-increase-and-new-negotiating-body>

⁴⁹ Vgl. <https://www.skillsforcare.org.uk/Adult-Social-Care-Workforce-Data/workforceintelligence/resources/Reports/National/The-state-of-the-adult-social-care-sector-and-workforce-in-England-2025.pdf> S. 87f.

⁵⁰ Vgl. <https://www.gov.uk/government/news/new-reforms-and-independent-commission-to-transform-social-care>

⁵¹ Vgl. <https://www.gov.uk/government/publications/independent-commission-into-adult-social-care-terms-of-reference/independent-commission-into-adult-social-care-terms-of-reference>

⁵² Vgl. <https://www.researchinpractice.org.uk/adults/news-views/2025/november/shaping-the-future-of-adult-social-care-policy/>

zusammen, um Gesundheits- und Sozialpflege stärker zu integrieren, vermeidbare Krankenhauseinweisungen zu verringern und ein möglichst langes selbständiges Leben zu Hause zu ermöglichen. Getragen wird das Programm vom Department of Health and Social Care, dem Ministry of Housing, Communities and Local Government und NHS England, unterstützt durch die Local Government Association.⁵³

Mit einem 10-Jahres-Plan sieht die britische Regierung außerdem eine Verlagerung von krankenhausbasierter Pflege zu gemeinschaftsbasierter Nachbarschaftsgesundheitsdiensten (Neighbourhood Health Services) vor, um die Versorgung so nah wie möglich am Wohnort der Menschen bereitzustellen. Hier sollen interdisziplinäre Teams tätig werden, bestehend aus Sozialarbeitern, Therapeuten, Krankenschwestern und Hausärzten. Längerfristig ist es das Ziel, dass diese Nachbarschaftsangebote an sechs Tagen die Woche zwölf Stunden am Tag geöffnet sein könnten. Dieses Projekt ist allerdings noch in der Pilotphase.⁵⁴ Es wird darüber hinaus beabsichtigt, einen neuen Standard für sogenannte „care plans“ zu entwickeln. Aktuell hat nur eine von fünf Personen, die unter einer chronischen Krankheit leiden, einen solchen. Hier ist das Bestreben, bis 2027 einen Zielwert von 95 % zu erreichen. Es ist außerdem vorgesehen, dass der Gebrauch der sogenannten „personal health budgets“ (PHBs) drastisch erhöht wird.⁵⁵ Die Idee dahinter ist, dass Patienten mit bestimmten chronischen Erkrankungen ein Geldbudget zugewiesen bekommen, das sie für ihre individuellen Bedürfnisse verwenden können. Der Patient arbeitet mit einem lokalen NHS-Team zusammen, um einen Pflegeplan zu erstellen, in dem festgelegt wird, wie das Budget eingesetzt wird.⁵⁶

Aktuell nutzen rund 180.000 Personen ein Personal Health Budget (PHB), und die Regierung plant, diese Zahl bis 2028/29 zu verdoppeln und langfristig deutlich auszuweiten.⁵⁷

⁵³ Vgl. <https://www.gov.uk/government/publications/better-care-fund-policy-framework-2025-to-2026/better-care-fund-policy-framework-2025-to-2026>; <https://www.england.nhs.uk/long-read/better-care-fund-planning-requirements-2025-26/>

⁵⁴ Vgl. <https://www.researchinpractice.org.uk/adults/news-views/2025/november/shaping-the-future-of-adult-social-care-policy/>

⁵⁵ Vgl. <https://www.researchinpractice.org.uk/adults/news-views/2025/november/shaping-the-future-of-adult-social-care-policy/>

⁵⁶ Vgl. <https://www.england.nhs.uk/wp-content/uploads/2023/02/personal-health-budget-quality-framework.pdf>

⁵⁷ Vgl. <https://www.researchinpractice.org.uk/adults/news-views/2025/november/shaping-the-future-of-adult-social-care-policy/>

4.4 Geschäftsentwicklung des Readcrest-Konzerns

Auf Basis der im Jahresverlauf 2025 beschlossenen strategischen Neuausrichtung hin zu einer chancenorientierten Immobiliengesellschaft sowie der Durchführung umfangreicher Kapitalmaßnahmen, sollen im Jahr 2026 weitere operative Fortschritte erzielt werden. Der Vorstand erwartet, dass die im Berichtsjahr begonnenen Akquisitionen und Kapitalmaßnahmen – darunter die Einbringung von Geschäftsbereichen, die Ausgabe von Wandelanleihen zur Wachstumsfinanzierung und die damit verbundene Stärkung der Kapitalbasis – die Grundlage für eine positive Entwicklung des Konzerns legen. Die Mittelausstattung aus diesen Maßnahmen soll zur Finanzierung bestehender und neuer Projektentwicklungsgesellschaften dienen und somit die Grundlage für künftige Umsatzerlöse und Ertragspotenziale schaffen.

Die strategische Fokussierung auf die Projektentwicklungen und der weitere Ausbau des Geschäftes mit häuslichen Pflegedienstleistungen, soll im Prognosezeitraum 2026 dazu beitragen, die Vermögens- und Finanzlage nachhaltig zu verbessern.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet der Vorstand ein EBITDA von mindestens EUR 22,0 Mio. (Berichtsjahr: EUR -39,5 Mio.). Darin enthalten sind erwartete Einmalerträge von mindestens EUR 14,0 Mio. aus den mit den Gläubigern der RCS Gruppe vereinbarten Forderungsverzichten. Der laufende operative Ergebnisbeitrag entfällt nahezu vollständig auf das Geschäft mit häuslichen Pflegedienstleistungen (GHSC Gruppe), für das ein EBITDA von rund EUR 12,0 Mio. erwartet wird. Dem stehen laufende Aufwendungen der deutschen Gesellschaften von rund EUR 4,0 Mio. gegenüber. Ergebnisbeiträge aus bereits angekündigten Unternehmenserwerben im Vereinigten Königreich sind in der Prognose nicht enthalten, da Vollzug und insbesondere der Zeitpunkt noch nicht feststehen. Sollte der Erwerb der gegen Konzerngesellschaften gerichteten Forderungen der AOC I DIE STADTENTWICKLER GmbH (EUR 19,6 Mio.) durch die RCS wie vorgesehen im Geschäftsjahr 2026 umgesetzt werden, würde das EBITDA mindestens EUR 40,8 Mio. betragen.

Mit dem Verkauf der Pflegeheime zu einem anfänglichen Verkaufspreis von GBP 44 Mio. (ca. EUR 50,6 Mio.), den die Readcrest am 31. März 2026 bekanntgegeben hat, konnten die Verbindlichkeiten in 2026 bereits wesentlich reduziert werden. Das britische Geschäft besteht damit nunmehr ausschließlich aus der GHSC Gruppe, einem der größten Anbieter häuslicher Pflege im Vereinigten Königreich, die weiterhin die operative Umsatz- und Cashflow-Basis des Konzerns bildet. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 werden die vom Verkauf betroffenen Gesellschaften des stationären Pflegeheimgeschäfts entsprechend als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen. Gelingt es, die Projektentwicklungen und weitere Finanzierungsschritte planmäßig umzusetzen, sieht der Vorstand eine realistische Grundlage dafür, dass sich die wirtschaftliche Lage des Konzerns im Vergleich zum Berichtsjahr

erheblich verbessert. Die Finanzierungsstruktur wird sich durch die voraussichtliche Wandlung der Pflichtwandelanleihe (AOC Pflichtwandelanleihe) sowie die geplante Zuführung weiteren Eigenkapitals deutlich verbessern, sodass sich der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme spürbar erhöhen würde. Wesentliche Abweichungen von den getroffenen Annahmen – etwa durch eine Verschärfung des geopolitischen Umfelds, eine Eintrübung der Finanzierungsbedingungen, eine geringere Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals, eine Verzögerung oder ein Ausbleiben der Wandlung der Pflichtwandelanleihe, verzögerte Projektfortschritte oder zusätzliche Bewertungsanpassungen – können jedoch dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von der prognostizierten abweicht.

5. SONSTIGE BERICHTERSTATTUNG

5.1 Berichterstattung zu § 315a HGB

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Zum 31. Dezember 2025 betrug das Grundkapital EUR 33.235.713,00, eingeteilt in 33.235.713 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Jede Aktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung. Es bestanden und bestehen keine Aktien, die besondere Kontrollbefugnisse verleihen.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Ausübung von Stimmrechten oder der Übertragung von Aktien bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die 10 von Hundert der Stimmrechte überschreiten

Am 31.12.2025 hält die Obotritia Capital KGaA über 86 % der Anteile am Grundkapital und Stimmrechte an der Gesellschaft. Gemäß § 17 AktG besteht damit zum 31. Dezember 2025 ein Abhängigkeitsverhältnis zur Obotritia Capital KGaA. Das Vorstandsmitglied der Readcrest, Herr Rolf Elgeti, beherrscht unmittelbar die Obotritia als ihr persönlich haftender Gesellschafter und daher beherrscht er mittelbar auch die Readcrest.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften sowie der Satzung der Readcrest Capital AG. Grundsätzlich besteht der Vorstand der Readcrest aus einer oder mehreren Personen, die gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat für einen Zeitraum von maximal jeweils fünf Jahren bestellt werden. Die wiederholte Bestellung ist ebenso wie die Verlängerung der Amtszeit zulässig. Letztere darf jedoch den Maximalzeitraum von fünf Jahren im Einzelfall nicht übersteigen. Die Verlängerung der Amtszeit bedarf eines Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann. Nur aus wichtigem Grund ist die Abberufung eines Vorstandsmitgliedes zulässig (§ 84 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 3 AktG). Zu den wichtigen Gründen zählen u. a. grobe Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung oder Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung, es sei denn, das Vertrauen wurde aus offenbar unsachlichen Gründen entzogen. Der Aufsichtsrat kann gemäß § 10 der Satzung der Readcrest einen Vorsitzenden des Vorstandes und einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen.

Änderung der Satzung

Die Änderung der Satzung durch die Beschlussfassung der Hauptversammlung richtet sich nach den §§ 133, 179 AktG. Gemäß § 17 der Satzung der Readcrest ist dem Aufsichtsrat die Befugnis eingeräumt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Die Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien sind in § 7.3 und § 7.4 der Satzung der Readcrest geregelt:

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 13. August 2025 dazu ermächtigt, „mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 12. August 2030 um insgesamt bis zu EUR 15.609.166 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 15.609.166 Stück neuer Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise 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.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Vorstand ist ermächtigt zu bestimmen, dass die neuen Aktien gemäß § 186 Abs. 5 AktG von einem Kreditinstitut, einem Wertpapierinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2025 abzuändern.“

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 1.650.000 durch Ausgabe von bis zu 1.650.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des letzten Geschäftsjahrs, für das noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen. Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- (i) die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 13. August 2025 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 12. August 2030 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte

aus diesem Bedingten Kapital 2025 zu bedienen, oder

(ii) die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 13. August 2025 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 12. August 2030 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem Bedingten Kapital 2025 zu bedienen.

Die Ausgabe der Aktien erfolgt gemäß den Vorgaben des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 13. August 2025 unter Tagesordnungspunkt 17, d.h. insbesondere zu mindestens 80 % des durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der Schuldverschreibungen in der Eröffnungsauktion im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutsche Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) oder, sofern ein XETRA®-Handel in Aktien der Gesellschaft nicht stattfindet, derjenigen Börse, an der in diesen zehn Börsenhandelstagen die meisten Aktien (Anzahl) der Gesellschaft in Summe gehandelt wurden, vor der Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der jeweiligen Schuldverschreibungen unter Berücksichtigung von Anpassungen gemäß der im Beschluss der vorgenannten Hauptversammlung bestimmten Verwässerungsschutzregeln.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2025 abzuändern. Nach dem Bilanzstichtag wurde das Bedingte Kapital 2025 durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 16. März 2026 um EUR 1.127.777,00 auf bis zu EUR 2.777.777,00 aufgestockt und ein neues Bedingtes Kapital 2026/I in Höhe von bis zu EUR 13.666.666,00 geschaffen. Die entsprechenden Beschlüsse waren zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts in das Handelsregister eingetragen.

Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels

Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, sind dem Vorstand nicht bekannt geworden, soweit sie für die Gesellschaft wesentlich sind.

Berichterstattung zur nichtfinanziellen Erklärung gemäß § 315b und c HGB (nicht inhaltlich durch den Abschlussprüfer geprüft)

Zur Erfüllung der Anforderungen des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz gemäß § 315b und c HGB veröffentlicht die Readcrest einen gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht. Dieser Bericht wird

zeitgleich mit dem Konzernlagebericht 2025 nach § 325 HGB im Bundesanzeiger offengelegt und ist ebenfalls auf der Homepage unter www.readcrest.com im Bereich Investor Relations zugänglich.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB (nicht inhaltlich durch den Abschlussprüfer geprüft)

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB wurde in den Corporate Governance Bericht des Unternehmens integriert.

Dieser beinhaltet die Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes, relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie Angaben über die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammensetzung und Arbeitsweise von dessen Ausschüssen.

Der Corporate Governance Bericht der Readcrest ist auf der Homepage www.readcrest.com im Bereich Investor Relations unter https://www.readcrest.com/de/investor-relations?nachrichten_art=corporate-governance zu finden.

Die letzte Entsprechenserklärung durch Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte im Juni 2025. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist ebenfalls im Corporate Governance Bericht auf www.readcrest.com im Bereich Investor Relations unter https://www.readcrest.com/de/investor-relations?nachrichten_art=corporate-governance veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Vorstand:

Im Geschäftsjahr 2025 erhielt der Vorstand ausschließlich eine Festvergütung, bestehend aus der Grundvergütung sowie Sach- und sonstigen Bezügen. Die dem Vorstand im Geschäftsjahr 2025 gewährten laufenden Festbezüge betrugen TEUR 45,5 (Vorjahr: TEUR 24,0). Für weitere Ausführungen wird auf den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 verwiesen, welcher unter https://www.readcrest.com/de/investor-relations?nachrichten_art=finanzberichte zugänglich gemacht wird.

Aufsichtsrat:

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr, in dem sie dem Aufsichtsrat angehören. Über die Höhe der Vergütung entscheidet die Hauptversammlung. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. August 2025 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ab dem Geschäftsjahr 2025 eine feste Grundvergütung in Höhe von EUR 15.000,00, der Vorsitzende erhält eine feste Grundvergütung in Höhe von EUR 30.000,00. Aufgrund der personellen Wechsel im Aufsichtsrat erhielten die Aufsichtsratsmitglieder diese Vergütung im Geschäftsjahr 2025 jeweils zeitanteilig. Das beschlossene

Vergütungssystem wurde unter
<https://www.readcrest.com/de/hauptversammlungen/hauptversammlung-2025> zugänglich gemacht.

Hamburg, den 30. Juni 2026

Readcrest Capital AG

Rolf Elgeti
Vorstand

Dr. Marcus Kiefer
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss der Readcrest Capital AG für das Geschäftsjahr 2025 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 30. Juni 2026

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender

Dr. Marcus Kiefer

Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Readcrest Capital AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der Readcrest Capital AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Readcrest Capital AG, Hamburg (im Folgenden „Konzernlagebericht“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts - bestandsgefährdende Risiken auf Ebene einzelner Projektgesellschaften der RCS Gruppe

Wir verweisen auf die vom Vorstand im Abschnitt „3.3 Risikobericht“ im Lagebericht und im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ im Anhang gemachten Angaben hin. Danach stuft der Vorstand im Rahmen der Gesamtbeurteilung der Risikolage die wirtschaftliche Lage einzelner Projektgesellschaften der RCS Gruppe als das wesentliche Risiko ein. Deren Finanzierungssituation ist angespannt; die Bedienung der Projektfinanzierungen ist in Abstimmung mit den Gläubigern derzeit ausgesetzt. Die Fortführung der betroffenen Gesellschaften hängt vom erfolgreichen Abschluss der mit den Gläubigern verhandelten Restrukturierungsmaßnahmen, insbesondere den vereinbarten Forderungsverzichten, sowie von der weiteren Entwicklung der Werthaltigkeit der Projekte ab. Kommt eine tragfähige Einigung nicht zustande oder verschlechtert sich die Werthaltigkeit einzelner Projekte weiter, wäre der Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährdet. Insoweit besteht auf Ebene dieser Gesellschaften ein bestandsgefährdendes Risiko. Eine Haftung der übrigen Konzerngesellschaften für die Projektfinanzierungen besteht nicht. Die Risiken betreffen daher nicht den Konzern insgesamt, sind aber wegen ihrer möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Fi-

nanz- und Ertragslage des Konzerns als bedeutsam einzustufen. Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bilanzierung des umgekehrten Unternehmenserwerbs als anteilsbasierte Vergütungstransaktion nach IFRS 2

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Geschäftsjahr 2025 wurde durch Einbringung der operativen Unternehmensgruppe, der Towerview Healthcare Group Ltd., in die börsennotierte Readcrest Capital AG eine Transaktion vollzogen, bei der die Readcrest Capital AG rechtlich als Erwerberin auftrat. Nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise erlangten jedoch die bisherigen Anteilseigner der Towerview Healthcare Group Ltd. die Beherrschung über den Konzern. Die gesetzlichen Vertreter haben die Transaktion daher als umgekehrten Unternehmenserwerb beurteilt. Da die Readcrest Capital AG vor der Transaktion keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellte, wurde die Transaktion nicht als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3, sondern als anteilsbasierte Vergütungstransaktion nach IFRS 2 bilanziert.

Die Bilanzierung dieser Transaktion war aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung, da sie wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung des Konzernabschlusses hatte. Dies betraf insbesondere die Bestimmung des wirtschaftlichen Erwerbers, die Beurteilung, ob die rechtliche Erwerberin einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellte, die Anwendung der Vorschriften des IFRS 2, die Ermittlung und Erfassung eines etwaigen Aufwands für die Erlangung der Börsennotierung sowie die Darstellung der Vergleichsinformationen und der Eigenkapitalstruktur im Konzernabschluss. Die Beurteilungen der gesetzlichen Vertreter waren hierbei ermessensbehaftet und von komplexen IFRS-spezifischen Würdigungen abhängig.

Vor diesem Hintergrund war die Bilanzierung des umgekehrten Unternehmenserwerbs als anteilsbasierte Vergütungstransaktion nach IFRS 2 im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst ein Verständnis von der Transaktionsstruktur, den zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen sowie den gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen erlangt. Hierzu haben wir insbesondere die wesentlichen Verträge, Beschlüsse und sonstigen transaktionsbezogenen Unterlagen eingesehen und gewürdigt.

Wir haben beurteilt, ob die gesetzlichen Vertreter die wirtschaftliche Erwerberstellung der eingebrachten Gesellschaften der Towerview Healthcare Group Ltd. sachgerecht abgeleitet haben. Dabei haben wir insbesondere die Stimmrechts- und Anteilsverhältnisse nach Vollzug der Transaktion, die Zusammensetzung der Leitungs- und Überwachungsorgane, die Struktur der Transaktion sowie die sonstigen für die Beherrschungsbeurteilung relevanten Umstände nachvollzogen.

Darüber hinaus haben wir die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter geprüft, dass die Readcrest Capital AG vor der Transaktion keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellte. Hierzu haben wir die vorhandenen Vermögenswerte, Schulden, Prozesse und Tätigkeiten der Readcrest Capital AG vor Vollzug der Transaktion analysiert und anhand der Anforderungen des IFRS 3 gewürdigt.

Auf dieser Grundlage haben wir beurteilt, ob die bilanzielle Behandlung der Transaktion als anteilsbasierte Vergütungstransaktion nach IFRS 2 sachgerecht ist. Ferner haben wir die Ermittlung der im Zusammenhang mit der Transaktion erfassten Beträge, insbesondere eines etwaigen Aufwands für die Erlangung der Börsennotierung, rechnerisch nachvollzogen und die dabei verwendeten Annahmen und Bewertungsgrundlagen kritisch gewürdigt.

Zudem haben wir geprüft, ob die Auswirkungen der Transaktion auf die Konzernbilanz, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie die Vergleichsinformationen zutreffend abgebildet wurden. Die Angaben im Konzernanhang zur Transaktion und zu den zugrunde liegenden wesentlichen Ermessensentscheidungen haben wir daraufhin beurteilt, ob sie den Anforderungen der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, entsprechen.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Gesellschaft zum umgekehrten Unternehmenserwerb und zur Bilanzierung der Transaktion nach IFRS 2 sind im Konzernanhang im Abschnitt „7. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse“ und im Abschnitt „8. Rechnungslegungsmethoden - Umgekehrter Unternehmenszusammenschluss“ dargestellt.

Bewertung der im Rahmen der Erstkonsolidierung erworbenen Projekte zum beizulegenden Zeitwert und deren Folgebewertung

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Geschäftsjahr 2025 wurden mehrere Projektgesellschaften erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Die wesentlichen Vermögenswerte dieser Gesellschaften betreffen Immobilien- bzw. Projektentwicklungen, die im Rahmen der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt wurden. Nach der Erstkonsolidierung werden diese Projekte als Vorräte nach IAS 2 bilanziert.

Die Bewertung der Projekte zum beizulegenden Zeitwert im Rahmen der Erstkonsolidierung war aus unserer Sicht von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung, da die angesetzten beizulegenden Zeitwerte wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss hatten und die Bewertung in hohem Maße von ermessensbehafteten Annahmen abhängig ist. Dies betrifft insbesondere Annahmen zu künftigen Projektentwicklungen, erzielbaren Verkaufserlösen, noch anfallenden Bau- und Entwicklungskosten, Realisierungszeitpunkten, projekt- und marktspezifischen Risiken. Änderungen dieser Annahmen können wesentliche Auswirkungen auf die ermittelten beizulegenden Zeitwerte haben.

Die gesetzlichen Vertreter haben zur Ermittlung bzw. Beurteilung der beizulegenden Zeitwerte externe Bewertungsgutachten herangezogen. Die Würdigung dieser Gutachten sowie der darin enthaltenen Bewertungsmethoden und wesentlichen Annahmen erforderte ein hohes Maß an prüferischem Ermessen. Vor diesem Hintergrund war die Bewertung der im Rahmen der Erstkonsolidierung erworbenen Projekte zum beizulegenden Zeitwert einschließlich deren Folgebewertung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst ein Verständnis der Transaktion erlangt. Hierzu haben wir insbesondere die Erwerbs- und Einbringungsunterlagen, gesellschaftsrechtliche Dokumente, Projektunterlagen sowie die von den gesetzlichen Vertretern herangezogenen externen Bewertungsgutachten eingesehen.

Wir haben beurteilt, ob die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommene Identifikation der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden vollständig und sachgerecht erfolgt ist und ob der Ansatz der Projekte zum beizulegenden Zeitwert im Rahmen der Erstkonsolidierung den Anforderungen der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, entspricht. Zudem haben wir gewürdigt, ob die Folgebilanzierung der Projekte als Vorräte nach IAS 2 sachgerecht ist.

Zur Würdigung der externen Bewertungsgutachten haben wir einen Bewertungsexperten hinzugezogen. Gemeinsam mit unserem Bewertungsexperten haben wir die angewandten Bewertungsmethoden sowie die wesentlichen Bewertungsannahmen kritisch beurteilt. Dies betraf insbesondere die erwarteten Verkaufserlöse, die angesetzten Bau- und Entwicklungskosten, die voraussichtlichen Realisierungszeiträume, die berücksichtigten projektbezogenen Risiken.

Soweit verfügbar, haben wir die den Gutachten zugrunde liegenden Annahmen mit externen Marktdaten, projektspezifischen Unterlagen, Planungsrechnungen, Verträgen und sonstigen Nachweisen abgestimmt. Ferner haben wir die rechnerische Richtigkeit der Bewertungsmodelle nachvollzogen und die Sensitivität der Bewertung gegenüber wesentlichen Bewertungsannahmen gewürdigt. Die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der von den gesetzlichen Vertretern beauftragten externen Sachverständigen haben wir beurteilt.

Abschließend haben wir geprüft, ob die aus der Erstkonsolidierung resultierenden Wertansätze im Konzernabschluss zutreffend erfasst wurden und ob die Angaben im Konzernanhang zur Erstkonsolidierung, zur Bewertung der Projekte zum beizulegenden Zeitwert sowie zur anschließenden Bilanzierung als Vorräte nach IAS 2 angemessen sind.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Gesellschaft zur Erstkonsolidierung der Projektgesellschaften, zur Bewertung der erworbenen Projekte zum beizulegenden Zeitwert sowie zur anschließenden Bilanzierung als Vorräte nach IAS 2 sind im Konzernanhang im Abschnitt „9. Verwendung von Schätzungen“ und im Abschnitt „19. Vorräte“ dargestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die im Konzernlagebericht enthaltenen Verweise auf die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Informationen, insbesondere auf die nichtfinanzielle Konzernklärung nach § 315b HGB und die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Informationen sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts und wurden von uns nicht inhaltlich geprüft.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht, die für Zwecke der Offenlegung erstellten

elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der im Konzernlagebericht enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusam-

menhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei [8945004D7BZ2T9FUK105-2025-12-31-1-de] enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen. Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des

Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. August 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 30. Januar 2026 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Readcrest Capital AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben neben der Abschlussprüfung die im Konzernabschluss bzw. Konzernlagebericht angegebenen Leistungen erbracht. Darüber hinaus haben wir folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Gesellschaft und ihre beherrschten Unternehmen erbracht:

- Prüfung des gemäß § 312 Abs. 1 AktG aufgestellten Abhängigkeitsberichts.

Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht - auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Marius Rohmann.

Berlin, den 1. Juli 2026

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

