

## I. SUMMARY OF THE PROSPECTUS

### A. – Introduction and Warnings

This prospectus (the “**Prospectus**”) relates to shares of Linus Digital Finance AG (formerly Linus GmbH, the “**Company**” and, together with its consolidated subsidiaries, “**LINUS**”, “**we**”, “**us**” or “**our**”), Alexanderstraße 7, 10178 Berlin, Federal Republic of Germany (“**Germany**”) (telephone: +49 (0)30 629 3968 10, website: www.linus-finance.com), legal entity identifier (“**LEI**”) 8945005ERTYEKPYE7N23, each such share having the International Securities Identification Number (“**ISIN**”) DE000A2QRHL6.

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg, Germany (telephone: +49 (0)40 350 600; website: www.berenberg.de), LEI 529900UC2OD7II24Z667, (“**Berenberg**”) is acting as listing agent (the “**Listing Agent**”). Linus Digital Finance AG and Joh. Berenberg Gossler & Co. KG assume responsibility for the contents of this Prospectus.

On May 11, 2021, the German Federal Financial Supervisory Authority (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) (“**BaFin**”), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Germany (telephone: +49 (0)228 4108-0, website: www.bafin.de), approved this Prospectus as the competent authority under Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC, as amended (the “**Prospectus Regulation**”).

*This summary should be read as an introduction to this Prospectus. Investors should base any decision to invest in the shares on the review of this Prospectus as a whole. Investors in the Company’s shares may lose all or part of their invested capital. Where a claim relating to the information contained in this Prospectus is brought before a court, the plaintiff investor might, under national law, have to bear the costs of translating this Prospectus before the legal proceedings are initiated. Civil liability attaches only to those persons who have tabled this summary, including any translation thereof, but only where this summary is misleading, inaccurate or inconsistent, when read together with the other parts of this Prospectus, or where it does not provide, when read together with the other parts of this Prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in the shares.*

### B. – Key Information on the Issuer

#### B.1 – Who is the Issuer of the Securities?

**Issuer Information** – The Company has its registered seat in Berlin, Germany, the LEI 8945005ERTYEKPYE7N23, and is registered in the commercial register (*Handelsregister*) of the local court (*Amtsgericht*) of Charlottenburg, Germany, under docket number HRB 225909 B. The Company is a German stock corporation (*Aktiengesellschaft*) incorporated in and governed by the laws of Germany.

**Principal Activities** – We believe we are the first German digital real estate finance platform for institutional-grade real estate investments, *i.e.*, investment opportunities with a class and quality that usually attract attention from large national or international investors, and related services. Through our scalable digital offering, we open up to (smaller) institutional and semi-professional investors (*professionelle und semiprofessionelle Anleger*) within the meaning of section 1(19) no. 32 and no. 33 of the German Capital Investment Code (*Kapitalanlagegesetzbuch*) an asset class with what we believe are high-yield investment opportunities that offer higher returns compared to other asset classes with a similar risk profile for which they would in a traditional financing scenario need to make significantly larger investments, thereby introducing new distribution channels for investment products in general. At the same time, we provide digital financing solutions to real estate sponsors (“**Sponsors**”), such as project developers or real estate investors, which can be adjusted to the individual Sponsors’ needs. The projects presented on our platform are professionally curated through our thorough screening process, which combines our investment professionals’ expertise with a data and technology-driven assessment on the basis of a standardized due diligence process involving third-party service providers.

At \$9.6 trillion as of 2019 (*source*: MSCI) real estate is by far the world’s largest asset class. Loan books for European commercial real estate exceeded \$1 trillion as of 2017 (*source*: CBRE), thus making it one of the largest financing markets in Europe. As institutional investors and affluent semi-professional investors are in pursuit of yield, the real estate sector has seen significant capital inflows. Yet, we estimate that commercial real estate finance in particular is still predominantly a non-transparent offline market with multiple layers and strong competition. However, we believe that a growing number of Sponsors, investors and other stakeholders are interested in faster and more efficient online transactions in the real estate sector. We expect this change in attitude combined with technological and regulatory advances to transform real estate from a purely physical to an increasingly digital asset. In our opinion, the restrictions

on offline businesses resulting from the COVID-19 pandemic have also favored an increasing shift from offline to online business models. We believe that there is significant potential for digitalization in real estate finance, including transparent, yet more targeted, faster, and more efficient processes involving fewer intermediaries.

We offer institutional and semi-professional investors exclusive access as co-investors to a broad variety of real estate investments typically featuring financing volumes in a range of approximately €3 million to €100 million and financing terms in a range of approximately 6 to 48 months for (i) new buildings (ground-up developments), (ii) development projects on existing objects in good or prime locations to raise their quality level and asset value (so-called value-add and manage to core) and (iii) acquisitions of land with the aim of holding it for future profitable use (land-banking). These projects are spread across all types of real estate classes during all project phases with a focus on debt and mezzanine financing for residential, office and logistics developments as well as operator-managed properties (hotels, elderly care / nursing homes), primarily in A-cities in Germany, *i.e.*, Germany's top 7 cities Berlin, Cologne, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg, Munich, and Stuttgart, and, to a lesser extent, in German B- as well as C-cities, which describe bigger cities with national and regional importance (B-cities) or larger cities with limited national importance, but broad regional influence (C-cities), and in the United Kingdom (currently only A-cities, *i.e.*, major cities of national and international importance). In sourcing new projects we rely on our growing network of independent Sponsors with significant experience and track records in their local markets and asset classes. In the United Kingdom, we also co-operate with experienced and reputable debt brokers to source new development projects. Besides a curated investment selection we offer tech-supported portfolio and asset management, controlling and reporting for (smaller) institutional and semi-professional investors.

Our digital approach allows us to conduct a level and quality of due diligence on investment projects that, in a traditional offline scenario, would be reserved to larger transactions. Therefore, we can offer an institutional-grade level of transparency and in-depth information to our co-investors. Our digital platform provides for a seamless online process covering the entire value chain from co-investor sign-up to quick access and monitoring of all relevant information regarding investment opportunities, including detailed descriptions and figures on the property development as well as a proper data room, to the actual investment process via digital signatures. Consequently, we are able to offer our co-investors an end-to-end digital solution which increases our co-investors' convenience, makes it easier for them to complete the investment process and thereby helps to drive their conversion rate. Investment amounts start at €200,000 for semi-professional (€50,000 for professional investors) and €5,000,000 for institutional investors. To participate in a project, a co-investor acquires shares in a special purpose vehicle specifically set up for that project in the form of a closed-end special alternative investment fund ("**Special AIF**") and holding the project loan, which is secured by the property under development. As an alternative to participating in real estate financing for individual projects, we offer our co-investors the possibility to invest into a selection of approximately 10 projects at once through a Special AIF.

Through its wholly-owned subsidiary, Linus Capital Management GmbH, a capital management company (*Kapitalverwaltungsgesellschaft*) registered with BaFin, the Company manages a real estate debt fund in the form of a Special AIF (Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG, the "**LINUS Fund**"). The Company holds 3% of the equity limited partnership interest (*Kommanditanteile*) in the LINUS Fund. The remaining 97% are held by external investors, including an affiliate of our majority shareholder. We set up the LINUS Fund at the end of 2018 to secure what we believe are attractive investment opportunities in high-quality projects, which combine experienced Sponsors and attractive locations with a sound business case for the real estate, at higher returns by providing initial financing commitments to Sponsors. The LINUS Fund commits to the full investment amount before any co-investors join, thereby allowing for a faster process and increased transaction security for Sponsors. Following syndication with co-investors, the LINUS Fund retains a significant stake of usually at least 25% in the equity of the Special AIF set up to hold the loan over the entire term of the loan. Accordingly, we participate in the risks and rewards of our projects, which aligns our interests with those of our co-investors.

We generate revenues and finance income from a combination of transaction fees payable by the borrower and interest on our participation in the individual financing projects. In addition, the Company charges administrative fees for managing the LINUS Fund.

We believe that the following competitive strengths have been the primary drivers of our success in the past and will continue to set us apart from our competitors in the future:

- Our unique digital approach to institutional-grade real estate financing;
- Tech-supported analytics allowing for thorough and efficient due diligence;
- Our access to high-quality real estate projects through strong network;
- Our additional credibility for financing projects through co-investments by the LINUS Fund; and

- A founder-led management team with proven track record.

To achieve continued success and to further expand our competitive position, we plan to:

- Capture the digital real estate financing market by continuously enhancing our own digital investment platform;
- Deliver high-quality deals through tech-supported underwriting approach;
- Continuously improve investor-experience on our platform;
- Expand into other European markets;
- Develop new debt and equity products; and
- Grow our co-investor and Sponsor base as well as our brand recognition through targeted marketing.

**Major Shareholders** – As of the date of this Prospectus, Arvantis Group Holding GmbH, Schönefeld, Germany, directly holds 61.96%, DJNEU I. Beteiligungs und Verwaltungs GmbH, Berlin, Germany, directly holds 9.35% and Brodi GmbH, Berlin, Germany, directly holds 4.12% of the shares in the Company.

**Controlling Shareholders** – As of the date of this Prospectus, the Company is controlled by Arvantis Group Holding GmbH, Schönefeld, Germany, which in turn is controlled by Alexander Samwer, Munich, Germany, who thus indirectly controls the Company.

**Management Board** – The members of the Company’s management board are David Neuhoff (Chief Executive Officer and Founder) and Frederic Olbert (Chief Financial Officer).

**Statutory Auditors** – The Company’s statutory auditor is Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Berlin branch office, Friedrichstraße 140, 10117 Berlin, Germany.

## B.2 – What is the Key Financial Information regarding the Issuer?

The selected consolidated financial information and key operating data of LINUS contained in the following tables is taken or derived from the audited consolidated financial statements of the Company as of and for the fiscal years ended December 31, 2020, December 31, 2019 and December 31, 2018, prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted by the European Union (IFRS), and the Company’s internal accounting records or reporting systems.

Where financial information in the following tables is labelled “audited”, this means that it has been taken from the audited consolidated financial statements mentioned above. The label “unaudited” is used in the following tables to indicate financial information that has not been taken from the audited consolidated financial statements mentioned above, but has been taken from the Company’s internal accounting records or reporting systems, or has been calculated based on figures from the aforementioned sources.

Unless indicated otherwise, all financial information presented in the tables below is shown in thousands of Euro (in € thousand). Certain financial information, including percentages, has been rounded according to established commercial standards. As a result, rounded figures in the tables below may not add up to the aggregate amounts in such tables (sum totals or sub totals), which are calculated based on unrounded figures. Furthermore, differences and ratios are calculated based on rounded figures and may therefore deviate from differences or ratios calculated based on unrounded figures appearing elsewhere in this Prospectus.

Financial information presented in parentheses denotes the negative of such number presented. A dash (“–”) signifies that the relevant figure is not available or zero, while a zero (“0.0”) signifies that the relevant figure has been rounded to zero.

### Selected Consolidated Financial Information of LINUS

#### *Selected Information from the Consolidated Statement of Comprehensive Income*

	For the fiscal year ended December 31,		
	2018	2019	2020
		(audited)	
		(in € thousand)	
Revenues from contracts with customers.....	1,400.2	6,577.1	8,854.1
Other operating income.....	1.7	15.6	30.3

	For the fiscal year ended December 31,		
	2018	2019	2020
		(audited)	
		(in € thousand)	
Employee benefits expense .....	(538.4)	(1,553.6)	(2,333.5)
Other operating expenses .....	(433.1)	(2,250.6)	(3,939.2)
Share of profit of associates and joint ventures .....	–	898.8	1,305.2
<b>EBITDA</b> .....	<b>430.4</b>	<b>3,687.4</b>	<b>3,917.0</b>
<b>EBIT</b> .....	<b>381.6</b>	<b>3,521.2</b>	<b>3,701.2</b>
<b>Finance result</b> .....	<b>(8.7)</b>	<b>221.2</b>	<b>1,256.6</b>
<b>Profit before tax</b> .....	<b>372.8</b>	<b>3,742.4</b>	<b>4,957.8</b>
<b>Profit for the year</b> .....	<b>295.7</b>	<b>2,656.5</b>	<b>3,319.1</b>
<i>thereof attributable to equity holders of the parent</i>	297.3	2,657.7	3,367.1

#### *Selected Information from the Consolidated Statement of Financial Position*

	As of December 31,		
	2018	2019	2020
		(audited)	
		(in € thousand)	
Non-current assets .....	500.8	54,174.6	84,400.5
Current assets .....	729.6	14,223.4	52,675.1
<b>Total assets</b> .....	<b>1,230.4</b>	<b>68,398.0</b>	<b>137,075.6</b>
Equity .....	191.0	2,853.1	5,777.7
Equity attributable to equity holders of the parent .....	186.4	2,849.7	5,825.2
Non-current liabilities .....	148.4	60,738.1	96,908.6
Current liabilities .....	890.9	4,806.8	34,389.3

#### *Selected Information from the Consolidated Statement of Cash Flows*

	For the fiscal year ended December 31,		
	2018	2019	2020
		(audited)	
		(in € thousand)	
Net cash flows from operating activities .....	147.4	6,621.0	3,039.0
Net cash flows used in investing activities .....	(184.7)	(3,794.0)	(584.5)
Net cash flows from financing activities .....	76.5	251.1	(1,554.4)

#### *Key Operating Data*

	For the fiscal year ended December 31,		
	2018	2019	2020
		(unaudited)	
Number of new projects .....	4	14	14
Investment volume provided (in € million) .....	37	242	274

### **B.3 – What are the Key Risks that are Specific to the Issuer?**

- Negative developments in global and local economic conditions in our markets, including the COVID-19 pandemic if it continues, could reduce the value of and the demand for real estate and real estate financing.
- Any rise in interest rates could adversely affect the value of real estate, possibly leading to defaults on existing real estate financing and could make future real estate financing less attractive for investors.
- Digitalized real estate finance is not yet firmly established in the market and we cannot reliably predict the long-term profitability and sustainability of our business model.
- In order to be able to quickly secure attractive investment opportunities, we fully commit to finance new projects through the LINUS Fund before onboarding co-investors and a lack of sufficient capital available in the LINUS Fund or any failure to extend or replace the fund after its initial investment period may jeopardize the continued success of our business model.
- We may not be able to attract a sufficient number of co-investors.

- Our co-investors may not provide the funds they committed.
- Our historical performance may not be indicative of our future results or the results of future projects.
- We may not be able to secure debt financing on attractive terms or at all which could impair our ability to successfully implement our growth strategy.
- We may not be able to identify and secure a sufficient number of real estate projects on attractive terms or at all.
- The due diligence process that we undertake on financing projects may not reveal all relevant facts which may increase the credit default risk.
- Sponsors may not repay the financing we provide in time or at all.
- We are subject to a variety of regulations, specifically with respect to capital investment and anti-money laundering laws, and future regulations and international expansions might impose additional requirements and other obligations on our business.
- The existing registration of our subsidiary Linus Capital Management GmbH with BaFin as a capital management company (*Kapitalverwaltungsgesellschaft*) may turn out to be or become invalid or insufficient for our current or future operations.

## **C. – Key Information on the Securities**

### **C.1 – What are the Main Features of the Securities?**

The Company applied for the admission to trading of its 6,056,666 existing ordinary bearer shares with no-par value (*Stückaktien*) on the General Standard segment of the regulated market (*regulierter Markt*) of the Frankfurt Stock Exchange (*Frankfurter Wertpapierbörse*) (the “**Listing**”).

**Number and Nature of Shares** – As of the date of this Prospectus, 6,056,666 shares are issued. All shares are bearer shares with no par value (*Stückaktien*), each such share representing a notional value of €1.00.

**ISIN and Denomination** – The ISIN of the shares is DE000A2QRHL6 and the shares are denominated in Euro.

**Rights Attached to the Shares and Transferability** – All shares carry full dividend rights from January 1, 2021. Each share carries one vote at the Company’s shareholders’ meeting. The shares are subordinated to all other securities and claims in case of an insolvency of the Company and freely transferable in accordance with the legal requirements for bearer shares.

**Dividend Policy** – The Company has not paid any dividends in the past and currently intends to retain all available funds and any future earnings to support operations and to finance the growth and development of its business. The Company does not intend to pay dividends in the foreseeable future.

### **C.2 – Where will the Securities be traded?**

All shares are expected to be admitted to trading on the General Standard segment of the regulated market (*regulierter Markt*) of the Frankfurt Stock Exchange (*Frankfurter Wertpapierbörse*).

### **C.3 – What are the Key Risks that are Specific to the Securities?**

- Our shares have not previously been publicly traded, and there is no guarantee that an active and liquid market for these shares will develop.
- Our share price could fluctuate significantly, and investors could lose all or part of their investment.

## **D. – Key Information on the Offer of the Securities and/or the Admission to Trading on a Regulated Market**

### **D.1 – Under which Conditions and Timetable can I invest in this Security?**

**Listing and Closing** ..... Listing approval is expected to be granted on May 18, 2021 and trading is expected to commence on May 19, 2021.

**D.2 – Who is the Offeror and/or the Person asking for Admission to Trading?**

**Admission to Trading**..... The Company, together with Berenberg, applied for the admission of its 6,056,666 shares to trading on the General Standard segment of the regulated market (*regulierter Markt*) of the Frankfurt Stock Exchange (*Frankfurter Wertpapierbörse*).

**D.3 – Why is this Prospectus being Produced?**

**Reasons for the Listing** ..... The Company intends to pursue the Listing to gain access to the capital markets. The Company believes that this access will benefit its future growth and expand its financing options.

**Material Conflicts of Interest**..... There are no conflicting interests with respect to the admission to trading.

## II. PROSPEKTZUSAMMENFASSUNG

### A. – Einleitung mit Warnhinweisen

Dieser Prospekt (der „**Prospekt**“) bezieht sich auf Aktien der Linus Digital Finance AG (ehemals Linus GmbH, die „**Gesellschaft**“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochterunternehmen „**LINUS**“, „**wir**“, „**uns**“ oder „**unser**“), Alexanderstraße 7, 10178 Berlin, Bundesrepublik Deutschland („**Deutschland**“) (Telefon: +49 (0)30 629 3968 10, Website: www.linus-finance.com), Rechtsträgerkennung („**LEI**“) 8945005ERTYEKPYE7N23, wobei jede dieser Aktien die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer („**ISIN**“) DE000A2QRHL6 hat.

Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg, Deutschland (Telefon: +49 (0)40 350 600; Website: www.berenberg.de), LEI 529900UC2OD7II24Z667 („**Berenberg**“) fungiert als Listing Agent (der „**Listing Agent**“). Die Linus Digital Finance AG und Joh. Berenberg Gossler & Co. KG übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland (Telefon: +49 (0)228 4108-0, Website: www.bafin.de) („**BaFin**“), als die zuständige Behörde nach der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG, in der jeweils gültigen Fassung („**Prospektverordnung**“), hat diesen Prospekt am 11. Mai 2021 gebilligt.

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

### B. – Basisinformationen über die Emittentin

#### B.1 – Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

**Angaben zur Emittentin** – Die Gesellschaft hat ihren eingetragenen Sitz in Berlin, Deutschland, die LEI 8945005ERTYEKPYE7N23 und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer HRB 225909 B eingetragen. Die Gesellschaft ist eine deutsche Aktiengesellschaft. Sie ist in Deutschland gegründet und unterliegt deutschem Recht.

**Haupttätigkeiten** – Wir glauben, dass wir die erste deutsche digitale Immobilienfinanzierungsplattform für Immobilieninvestitionen mit institutionellem Charakter, d.h. Investitionsmöglichkeiten mit einer Klasse und Qualität, die üblicherweise die Aufmerksamkeit großer nationaler oder internationaler Investoren auf sich ziehen, und damit verbundene Dienstleistungen, sind. Durch unser skalierbares digitales Angebot öffnen wir uns für (kleinere) institutionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 32 und Nr. 33 Kapitalanlagegesetzbuch eine Anlageklasse mit unserer Ansicht nach renditestarken Investitionsmöglichkeiten, die im Vergleich zu anderen Anlageklassen mit einem ähnlichen Risikoprofil höhere Renditen bieten, für die sie in einem traditionellen Finanzierungsszenario deutlich größere Investitionen tätigen müssten, und eröffnen damit neue Vertriebswege für Anlageprodukte im Allgemeinen. Gleichzeitig bieten wir digitale Finanzierungslösungen für Immobiliensponsoren, wie z.B. Projektentwickler oder andere Immobilieninvestoren („**Sponsoren**“), die an die individuellen Bedürfnisse des jeweiligen Sponsors angepasst werden können. Die auf unserer Plattform präsentierten Projekte werden professionell durch unseren gründlichen Screening-Prozess ausgewählt, der die Expertise unserer Investment-Experten mit einer daten- und technologiegetriebenen Bewertung auf Basis eines standardisierten Due-Diligence-Prozesses unter Einbeziehung von Drittdienstleistern kombiniert.

Mit \$ 9,6 Billionen im Jahr 2019 (*Quelle*: MSCI) sind Immobilien die mit Abstand größte Anlageklasse Europas. Die Kreditvergabe für europäische Gewerbeimmobilien überstieg im Jahr 2017 \$ 1 Billion (*Quelle*: CBRE) und ist damit einer der größten Finanzierungsmärkte in Europa. Da institutionelle Investoren und zahlungskräftige semiprofessionelle Anleger auf der Suche nach Rendite sind, verzeichnete der Immobiliensektor erhebliche

Kapitalzuflüsse. Dennoch schätzen wir, dass insbesondere die gewerbliche Immobilienfinanzierung immer noch überwiegend ein intransparenter, vielschichtiger Offline-Markt mit starkem Wettbewerb ist. Wir glauben jedoch, dass eine wachsende Zahl von Sponsoren, Investoren und anderen Stakeholdern an schnelleren und effizienteren Online-Transaktionen im Immobiliensektor interessiert ist. Wir gehen davon aus, dass dieser Mentalitätswandel in Kombination mit technologischen und regulatorischen Fortschritten Immobilien von einem rein physischen zu einem zunehmend digitalen Vermögenswert verwandeln wird. Auch die aus der COVID-19-Pandemie resultierenden Einschränkungen für Offline-Geschäfte haben unserer Meinung nach eine zunehmende Verlagerung von Offline- zu Online-Geschäftsmodellen begünstigt. Wir sind der Auffassung, dass es signifikantes Potential für Digitalisierung in der Immobilienfinanzierung gibt, einschließlich transparenter, dabei gezielterer, schnellerer und effizienterer Prozesse mit einer geringeren Zahl an Intermediären.

Wir bieten institutionellen und semiprofessionellen Investoren exklusiven Zugang als Co-Investoren zu einer breiten Palette von Immobilieninvestitionen typischerweise mit Finanzierungsvolumina von ca. € 3 Mio. bis € 100 Mio. und Finanzierungslaufzeiten von ca. 6 bis 48 Monaten für (i) Neubauten (*Ground-up Developments*), (ii) Entwicklungsprojekte an bestehenden Objekten in guten oder erstklassigen Lagen zur Steigerung des Qualitätsniveaus und der Werthaltigkeit (sog. *Value-Add* und *Manage-to-Core*) und (iii) Akquisitionen von Grundstücken mit dem Ziel, diese für eine zukünftige profitable Nutzung zu halten (*Land-Banking*). Diese Projekte erstrecken sich über alle Arten von Immobilienklassen in allen Projektphasen mit einem Schwerpunkt auf Fremd- und Mezzanine-Finanzierungen für Wohn-, Büro- und Logistikentwicklungen sowie betreibergeführte Objekte (Hotels, Alten-/Pflegeheime), vornehmlich in A-Städten in Deutschland, d.h., in Deutschlands Top-7-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, und in geringerem Umfang in deutschen B- sowie C-Städten, also größeren Städten mit nationaler und regionaler Bedeutung (B-Städte) oder größeren Städten mit begrenzter nationaler Bedeutung, aber breitem regionalen Einfluss (C-Städte), sowie im Vereinigten Königreich (derzeit nur A-Städte, d. h. Großstädte mit nationaler und internationaler Bedeutung). Bei der Beschaffung neuer Projekte stützen wir uns auf unser wachsendes Netzwerk unabhängiger Sponsoren mit großer Erfahrung und Erfolgsbilanz in ihren lokalen Märkten und Assetklassen. Im Vereinigten Königreich arbeiten wir außerdem mit erfahrenen und renommierten Kreditmaklern zusammen, um neue Entwicklungsprojekte zu beschaffen. Neben einer geprüften Investmentauswahl bieten wir technikgestütztes Portfolio- und Asset-Management, Controlling und Reporting für (kleinere) institutionelle und semiprofessionelle Investoren.

Unser digitaler Ansatz ermöglicht es uns, ein Niveau und eine Qualität der Due Diligence bei Investitionsprojekten durchzuführen, die in einem traditionellen Offline-Szenario größeren Transaktionen vorbehalten wären. Daher können wir unseren Co-Investoren Transparenz und tiefgreifende Informationen auf institutionellem Niveau anbieten. Unsere digitale Plattform sorgt für einen nahtlosen Online-Prozess, der die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt – von der Anmeldung der Co-Investoren über den schnellen Zugriff und die Überwachung aller relevanten Informationen zu den Investitionsmöglichkeiten, einschließlich detaillierter Beschreibungen und Zahlen zur Immobilienentwicklung sowie eines richtigen Datenraums, bis hin zum eigentlichen Investitionsprozess über digitale Unterschriften. So können wir unseren Co-Investoren eine durchgängig digitale Lösung anbieten, die den Komfort für unsere Co-Investoren erhöht, ihnen den Abschluss des Investmentprozesses erleichtert und damit zur Steigerung der Konversionsrate beiträgt. Die Investitionsbeträge beginnen bei € 200.000 für semiprofessionelle (€ 50.000 für professionelle Investoren) und € 5.000.000 für institutionelle Investoren. Um sich an einem Projekt zu beteiligen, erwirbt ein Co-Investor Anteile an einer eigens für dieses Projekt gegründeten Zweckgesellschaft in Form eines geschlossenen alternativen Spezialfonds („**Spezial-AIF**“), die den Projektkredit hält, der durch die zu entwickelnde Immobilie besichert ist. Als Alternative zur Beteiligung an Immobilienfinanzierungen für einzelne Projekte bieten wir unseren Co-Investoren die Möglichkeit, über einen Spezial-AIF in eine Auswahl von ca. 10 Projekten auf einmal zu investieren.

Über ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft Linus Capital Management GmbH, eine bei der BaFin registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft, verwaltet die Gesellschaft einen Immobilienkreditfonds in Form eines Spezial-AIF (Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG, der „**LINUS-Fonds**“). Die Gesellschaft hält 3 % der Kommanditanteile an dem LINUS-Fonds. Die restlichen 97 % werden von externen Investoren gehalten, darunter eine Tochtergesellschaft unseres Mehrheitsaktionärs. Wir haben den LINUS-Fonds Ende 2018 aufgelegt, um unserer Ansicht nach attraktive Investitionsmöglichkeiten in qualitativ hochwertige Projekte, die erfahrene Sponsoren und attraktive Standorte mit einem soliden Geschäftsszenario für die Immobilie kombinieren, zu höheren Renditen zu sichern, indem wir Sponsoren erste Finanzierungszusagen geben. Der LINUS-Fonds verpflichtet sich, den vollen Investitionsbetrag zu übernehmen, bevor sich Co-Investoren anschließen, was einen schnelleren Prozess und eine höhere Transaktionssicherheit für Sponsoren ermöglicht. Nach der Syndizierung mit Co-Investoren behält der LINUS-Fonds einen signifikanten Anteil von in der Regel mindestens 25 % am Eigenkapital des Spezial-AIF, der zum Halten des Kredits über dessen gesamte Laufzeit gegründet wurde. Dementsprechend partizipieren wir an den Risiken und Chancen unserer Projekte, was unsere Interessen mit denen unserer Co-Investoren in Einklang bringt.



Wir erzielen Umsatzerlöse und Finanzerträge aus einer Kombination von Transaktionsgebühren, die vom Darlehensnehmer zu zahlen sind, und Zinsen für unsere Beteiligung an den einzelnen Finanzierungsprojekten. Zudem berechnet die Gesellschaft Gebühren für die Verwaltung des LINUS-Fonds.

Wir glauben, dass die folgenden Wettbewerbsstärken in der Vergangenheit die Haupttreiber unseres Erfolges waren und uns auch in Zukunft von unseren Mitbewerbern abheben werden:

- unser einzigartiger digitaler Ansatz für die Finanzierung von Immobilien in institutioneller Qualität;
- technologie-gestützte Analytik, die eine gründliche und effiziente Due Diligence ermöglicht;
- unser Zugang zu hochwertigen Immobilienprojekten durch ein starkes Netzwerk;
- unsere zusätzliche Glaubwürdigkeit bei der Finanzierung von Projekten durch Co-Investitionen des LINUS-Fonds; und
- ein gründergeführtes Management-Team mit nachgewiesener Erfolgsbilanz.

Um weiterhin erfolgreich zu sein und unsere Wettbewerbsposition weiter auszubauen, planen wir:

- den digitalen Immobilienfinanzierungsmarkt zu erobern, indem wir unsere eigene digitale Investmentplattform kontinuierlich weiterentwickeln;
- hochwertige Transaktionen durch einen technologiegestützten Underwriting-Ansatz zu liefern;
- das Anlegererlebnis auf unserer Plattform kontinuierlich zu verbessern;
- in andere europäische Märkte zu expandieren;
- neue Fremd- und Eigenkapitalprodukte zu entwickeln; und
- unsere Co-Investoren- und Sponsorenbasis sowie unsere Markenbekanntheit durch gezieltes Marketing auszubauen.

**Hauptanteilseigner** – Zum Datum dieses Prospekts halten Arvantis Group Holding GmbH, Schönefeld, Deutschland, unmittelbar 61,96 %, DJNEU I. Beteiligungs und Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland, unmittelbar 9,35 % und Brodi GmbH, Berlin, Deutschland, unmittelbar 4,12 % der Aktien an der Gesellschaft.

**Beherrschende Anteilseigner** – Zum Datum dieses Prospekts wird die Gesellschaft von der Arvantis Group Holding GmbH, Schönefeld, Deutschland beherrscht, die ihrerseits von Herrn Alexander Samwer, München, Deutschland beherrscht wird, der damit indirekt die Gesellschaft beherrscht.

**Vorstand** – Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sind David Neuhoff (Chief Executive Officer und Gründer) und Frederic Olbert (Chief Financial Officer).

**Abschlussprüfer** – Der Abschlussprüfer der Gesellschaft ist Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Berlin, Friedrichstraße 140, 10117 Berlin, Deutschland.

## **B.2 – Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?**

Die in den nachfolgenden Tabellen enthaltenen ausgewählten Konzernfinanzinformationen und wesentlichen operativen Kennzahlen von LINUS wurden dem geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2020, 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahre, erstellt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind (IFRS), sowie der internen Buchhaltung oder dem internen Berichtswesen der Gesellschaft entnommen oder daraus abgeleitet.

Die Kennzeichnung von Finanzinformationen in den folgenden Tabellen mit „geprüft“ bedeutet, dass diese dem oben angeführten geprüften Konzernabschluss entnommen wurden. Mit der Kennzeichnung „ungeprüft“ werden in den folgenden Tabellen Finanzinformationen bezeichnet, die nicht dem oben angeführten geprüften Konzernabschluss, sondern der internen Buchhaltung oder dem internen Berichtswesen der Gesellschaft entnommen oder auf Grundlage von Zahlen aus den vorhergenannten Quellen berechnet wurden.

Die in den untenstehenden Tabellen aufgeführten Finanzinformationen werden in Tausend Euro (tsd. €) gezeigt, soweit nicht anders angegeben. Bestimmte Finanzinformationen, einschließlich von Prozentsätzen wurden kaufmännisch gerundet. Daher entsprechen die gerundeten Zahlen in den untenstehenden Tabellen möglicherweise

nicht in allen Fällen den Gesamtwerten (Summen oder Zwischensummen) in diesen Tabellen, die auf Basis von ungerundeten Zahlen berechnet werden. Zudem werden Differenzen und Verhältniszahlen auf Basis gerundeter Zahlen berechnet und können daher von den ungerundeten Differenzen oder Verhältniszahlen, die an anderer Stelle in diesem Prospekt erscheinen, abweichen.

Bei in Klammern angegebenen Finanzinformationen handelt es sich um den negativen Wert der gezeigten Zahlen. Ein Gedankenstrich („-“) zeigt an, dass die jeweilige Zahl nicht verfügbar ist oder Null beträgt, während eine Null („0,0“) bedeutet, dass die jeweilige Zahl auf Null gerundet wurde.

## Ausgewählte Konzernfinanzinformationen von LINUS

### Ausgewählte Informationen aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	Für das zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr		
	2018	2019	2020
		(geprüft)	
		(in tsd. €)	
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden .....	1.400,2	6.577,1	8.854,1
Sonstige betriebliche Erträge .....	1,7	15,6	30,3
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer .....	(538,4)	(1.553,6)	(2.333,5)
Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	(433,1)	(2.250,6)	(3.939,2)
Anteile am Ergebnis assoziierter Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen .....	–	898,8	1.305,2
<b>EBITDA</b> .....	<b>430,4</b>	<b>3.687,4</b>	<b>3.917,0</b>
<b>EBIT</b> .....	<b>381,6</b>	<b>3.521,2</b>	<b>3.701,2</b>
<b>Finanzergebnis</b> .....	<b>(8,7)</b>	<b>221,2</b>	<b>1.256,6</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b> .....	<b>372,8</b>	<b>3.742,4</b>	<b>4.957,8</b>
<b>Periodenergebnis</b> .....	<b>295,7</b>	<b>2.656,5</b>	<b>3.319,1</b>
<i>Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</i>	<i>297,3</i>	<i>2.657,7</i>	<i>3.367,1</i>

### Ausgewählte Informationen aus der Konzernbilanz

	Zum 31. Dezember		
	2018	2019	2020
		(geprüft)	
		(in tsd. €)	
Langfristige Vermögenswerte .....	500,8	54.174,6	84.400,5
Kurzfristige Vermögenswerte .....	729,6	14.223,4	52.675,1
<b>Bilanzsumme</b> .....	<b>1.230,4</b>	<b>68.398,0</b>	<b>137.075,6</b>
Eigenkapital .....	191,0	2.853,1	5.777,7
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital .....	186,4	2.849,7	5.825,2
Langfristige Verbindlichkeiten .....	148,4	60.738,1	96.908,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten .....	890,9	4.806,8	34.389,3

### Ausgewählte Informationen aus der Konzernkapitalflussrechnung

	Für das zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr		
	2018	2019	2020
		(geprüft)	
		(in tsd. €)	
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit .....	147,4	6.621,0	3.039,0
Cashflows aus der Investitionstätigkeit .....	(184,7)	(3.794,0)	(584,5)
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit .....	76,5	251,1	(1.554,4)

### Wesentliche operative Kennzahlen

	Für das zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr		
	2018	2019	2020
		(ungeprüft)	
Anzahl neuer Projekte .....	4	14	14

	Für das zum 31. Dezember endende Geschäftsjahr		
	2018	2019 (ungeprüft)	2020
Ausgereichtes Investitionsvolumen (in Mio. €) .....	37	242	274

### B.3 – Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

- Negative Entwicklungen der globalen und lokalen wirtschaftlichen Bedingungen in unseren Märkten, einschließlich der COVID-19-Pandemie, falls diese anhält, könnten den Wert von und die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen verringern.
- Jeder Zinsanstieg könnte sich negativ auf den Wert von Immobilien auswirken, möglicherweise zu Ausfällen bei bestehenden Immobilienfinanzierungen führen und zukünftige Immobilienfinanzierungen für Investoren weniger attraktiv machen.
- Die digitalisierte Immobilienfinanzierung ist noch nicht fest im Markt etabliert, und wir können die langfristige Profitabilität und Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells nicht zuverlässig vorhersagen.
- Um schnell attraktive Investitionsmöglichkeiten sichern zu können, verpflichten wir uns, neue Projekte vollständig über den LINUS-Fonds zu finanzieren, bevor wir Co-Investoren einbeziehen, und ein Mangel an ausreichend verfügbarem Kapital in dem LINUS-Fonds oder ein Scheitern der Verlängerung oder des Ersatzes des Fonds nach seiner anfänglichen Investitionsperiode könnte den weiteren Erfolg unseres Geschäftsmodells gefährden.
- Wir sind möglicherweise nicht in der Lage, eine ausreichende Anzahl von Co-Investoren zu gewinnen.
- Unsere Co-Investoren stellen möglicherweise nicht die von ihnen zugesagten Mittel zur Verfügung.
- Unsere historische Performance ist möglicherweise kein Indikator für unsere zukünftigen Ergebnisse oder die Ergebnisse zukünftiger Projekte.
- Wir sind möglicherweise nicht in der Lage, Fremdfinanzierungen zu attraktiven Konditionen oder überhaupt zu erhalten, was unsere Fähigkeit zur erfolgreichen Umsetzung unserer Wachstumsstrategie beeinträchtigen könnte.
- Wir sind möglicherweise nicht in der Lage, eine ausreichende Anzahl von Immobilienprojekten zu attraktiven Konditionen oder überhaupt zu identifizieren und zu sichern.
- Der Due-Diligence-Prozess, den wir im Zusammenhang mit unseren Investments durchführen, deckt möglicherweise nicht alle relevanten Fakten auf, was das Kreditausfallrisiko erhöhen kann.
- Sponsoren zahlen die von uns bereitgestellte Finanzierung möglicherweise nicht rechtzeitig oder gar nicht zurück.
- Wir unterliegen einer Vielzahl von Vorschriften, insbesondere in Bezug auf Kapitalanlagen und Gesetze zur Bekämpfung von Geldwäsche, und künftige Vorschriften und internationale Expansionen könnten zusätzliche Anforderungen und andere Verpflichtungen für unser Geschäft mit sich bringen.
- Die bestehende Registrierung unserer Tochtergesellschaft Linus Capital Management GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin könnte sich als ungültig oder unzureichend für unsere gegenwärtige oder zukünftige Geschäftstätigkeit erweisen oder werden.

### C. – Basisinformationen über die Wertpapiere

#### C.1 – Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Die Gesellschaft hat die Zulassung ihrer 6.056.666 bestehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Handel im General Standard-Segment des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt (die „Börsennotierung“).

**Anzahl und Art der Aktien** – Zum Datum dieses Prospekts sind 6.056.666 Aktien ausgegeben. Alle Aktien sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je €1,00.

**ISIN und Währung** – Die ISIN der Aktien lautet DE000A2QRHL6, und die Aktien sind in Euro denominated.

**Mit den Aktien verbundene Rechte und Übertragbarkeit** – Alle Aktien sind voll dividendenberechtigt ab dem 1. Januar 2021. Jede Aktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Aktien sind gegenüber allen anderen Wertpapieren und Forderungen nachrangig im Falle einer Insolvenz der Gesellschaft und nach den gesetzlichen Bestimmungen für Inhaberaktien frei übertragbar.

**Dividendenpolitik** – Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit keine Dividenden gezahlt und beabsichtigt gegenwärtig, alle verfügbaren Mittel und alle zukünftigen Erträge zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit und zur Finanzierung des Wachstums und der Entwicklung seines Unternehmens einzubehalten. Die Gesellschaft hat nicht die Absicht, in absehbarer Zukunft Dividenden zu zahlen.

## **C.2 – Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Es wird erwartet, dass alle Aktien zum Handel im General Standard-Segment des regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden.

## **C.3 – Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

- Unsere Aktien wurden bisher nicht öffentlich gehandelt; es gibt keine Garantie, dass ein aktiver und liquider Markt für diese Aktien entstehen wird.
- Unser Aktienkurs könnte erheblichen Schwankungen unterliegen, und Investoren könnten ihre gesamte oder Teile ihrer Investition verlieren.

## **D. – Basisinformationen über das Angebot der Wertpapiere und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt**

### **D.1 – Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

**Börsennotierung und Vollzug**..... Die Zulassung zur Börsennotierung wird voraussichtlich am 18. Mai 2021 erteilt und der Handel wird voraussichtlich am 19. Mai 2021 aufgenommen.

### **D.2 – Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?**

**Zulassung zum Handel** ..... Die Gesellschaft hat gemeinsam mit Berenberg die Zulassung ihrer 6.056.666 Aktien zum Handel im General Standard Segment des regulierten Marktes an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt.

### **D.3 – Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?**

**Gründe für die Börsennotierung**..... Die Gesellschaft strebt die Börsennotierung an, um Zugang zu den Kapitalmärkten zu erhalten. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, dass dieser Zugang ihr zukünftiges Wachstum begünstigen und ihre Finanzierungsmöglichkeiten erweitern wird.

**Wesentliche Interessenkonflikte**..... In Bezug auf die Zulassung zum Handel bestehen keine Interessenkonflikte.