

LINUS

LINUS DIGITAL FINANCE AG

**Halbjahresfinanzbericht
zum 30. Juni 2021**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Konzernzwischenlagebericht | 3 |
| Grundlagen des Konzerns | 3 |
| Wirtschaftsbericht | 3 |
| Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 5 |
| Prognose-, Chancen- und Risikobericht | 7 |
| Verkürzter Konzernzwischenabschluss | 11 |
| Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung | 11 |
| Verkürzte Konzernbilanz | 12 |
| Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung | 13 |
| Konzernkapitalflussrechnung | 14 |
| Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss..... | 16 |
| Weitere Angaben | 41 |
| Ergebnisse nach dem 30. Juni 2021 | 41 |
| Angabe gemäß § 115 Abs. 5 Satz 6 WpHG | 41 |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter..... | 41 |

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

auch das erste Halbjahr 2021 war vom Wachstum unseres Geschäfts geprägt. So konnten wir unseren Umsatz um 91 % auf EUR 3,6 Mio. steigern. Das Volumen der abgeschlossenen Darlehensverträge in Höhe von EUR 154,4 Mio. entspricht einer Steigerung um 17,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Nach dem gelungenen Schritt auf den Kapitalmarkt im zweiten Quartal 2021 sehen wir uns ideal aufgestellt, um unseren Wachstumspfad hin zum führenden Real Estate FinTech in Europa weiterbeschreiten zu können. Am 19. Mai 2021 haben wir erfolgreich das Listing der Aktien der Linus Digital Finance AG vollzogen und legen Ihnen heute unseren neuesten Meilenstein als börsennotiertes Unternehmen vor: Unseren ersten Halbjahresfinanzbericht.

Doch nicht nur unser Börsengang und der vorliegende Bericht waren wichtige Ereignisse im ersten Halbjahr 2021 für uns. Wir haben mit dem LINUS Managed Portfolio ein äußerst gut angenommenes neue Investmentopportunität eingeführt sowie einen erfolgreichen Testlauf eines Blockchain-basierten Investments durchgeführt.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen die Art und Weise, wie zukünftig in Immobilien investiert wird, einfacher, digitaler, schneller und besser zu machen.

Berlin, 30. September 2021

Linus Digital Finance AG

Der Vorstand



David Neuhoff
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



Frederic Olbert
Vorstand (CFO)

Konzernzwischenlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Die LINUS-Gruppe mit der Konzernmutter Linus Digital Finance AG („LINUS“ oder der „Konzern“) betreibt nach eigener Einschätzung die führende digitale Plattform für professionelle Immobilieninvestments in Deutschland.

LINUS finanziert über einen Private-Debt-Fonds, der von der bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) registrierten Kapitalverwaltungsgesellschaft Linus Capital Management GmbH verwaltet wird, Immobilienprojekte mit Fremd- und Mezzanine-Kapital und ermöglicht es semi-professionellen, professionellen und institutionellen Anlegern (Co-Investoren), sich an diesen Investments über die digitale LINUS-Plattform zu beteiligen. LINUS bleibt dabei als Ankerinvestor stets selbst an den Investments beteiligt. Damit bietet der Konzern seinen Co-Investoren exklusiven Zugang zu einer breiten Palette von Immobilieninvestments, typischerweise mit Finanzierungsvolumina zwischen ca. EUR 5 Mio. und ca. EUR 100 Mio. und Finanzierungslaufzeiten zwischen ca. 6 und 48 Monaten. Seit Gründung der Linus GmbH im Jahr 2016, die durch Beschluss vom 22. Januar 2021 in die heutige Linus Digital Finance AG formwechselnd umgewandelt wurde, hat LINUS so über EUR 630 Mio. in Immobilienprojekte investiert und damit die Realisierung eines Projektvolumen von insgesamt knapp EUR 2 Mrd. ermöglicht (Stand: Juli 2021). An die Investoren des Konzerns wurden bislang rund EUR 38 Mio. Zinsen ausgeschüttet (Stand: Juli 2021).

Durch das skalierbare digitale Angebot des Konzerns öffnet LINUS für (kleinere) institutionelle und semiprofessionelle sowie professionelle Anleger eine Anlageklasse mit renditestarken Investitionsmöglichkeiten im Immobiliensektor, die diesen Investoren bisher nicht offenstanden. Zudem eröffnet LINUS durch die digitale Plattform neue Vertriebswege für Anlageprodukte im Allgemeinen und für wohlhabende Privatinvestoren (High-Net-Worth Individual, HNWI) im Speziellen.

Die auf der LINUS-Plattform präsentierten Projekte werden professionell durch den gründlichen Screening-Prozess der LINUS ausgewählt. Dabei kombiniert LINUS die Expertise der hauseigenen Investment-Experten mit einer daten- und technologiegetriebenen Bewertung auf Basis eines standardisierten Due-Diligence-Prozesses unter Einbeziehung von Drittdienstleistern.

Gleichzeitig bieten LINUS digitale Finanzierungslösungen für Immobiliensponsoren, wie etwa Projektentwickler oder andere Immobilieninvestoren, die schnell und flexibel an die individuellen Bedürfnisse des jeweiligen Partners angepasst werden können.

Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging laut Statistischem Bundesamt im 1. Quartal 2021 um 3,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal zurück, konnte im 2. Quartal 2021 allerdings um 9,8 % gegenüber dem schwachen Vorjahresquartal wachsen. Positive Impulse kamen vor allem von den Bauinvestitionen, die um 2,9 % gegenüber dem Vorquartal stiegen.

Mit einem erwarteten Wirtschaftswachstum von 4,6 % und einer Inflationsrate von 1,9 % im Gesamtjahr 2021 beginnt der Euroraum, sich von den negativen ökonomischen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu erholen. Die wirtschaftliche Erholung wird durch nationale und europäische geld- und fiskalpolitische Maßnahmen wie dem „Pandemic Emergency Purchase Programme“ der europäischen Zentralbank, mit einem Volumen von EUR 1.850 Mrd., und dem „Next Generation EU“ Konjunkturprogramm der Europäischen Kommission, mit einem Volumen von EUR 750 Mrd., unterstützt.

Die Inflationsrate stieg laut Statistischem Bundesamt im Juni 2021 um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Nach dem kontinuierlichen Anstieg seit Jahresbeginn hat sich die

Inflationsrate damit etwas abgeschwächt (Mai 2021: +2,5 %). Nach Einschätzung des Ifo-Instituts dürfte der Anstieg der Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2021 bei 3% liegen. Eine nachhaltige Erhöhung der Teuerungsrate ist unserer Einschätzung nach aufgrund der Sondereffekte der COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020/2021 aus heutiger Sicht allerdings nicht zu erwarten.

Der makroökonomische Ausblick hängt stark vom weiteren Pandemieverlauf, dem Fortschritt der Impfkampagne, aber auch von der Liquidität vieler Unternehmen ab. Abwärtsrisiken bestehen unter anderem darin, dass die Produktion und Verteilung von Impfstoffen gegen COVID-19 nicht ausreichend schnell durchgeführt werden oder die Impfbereitschaft in der Bevölkerung zu niedrig ist, sodass es zum Auftreten neuer ansteckenderer Virusvarianten kommen könnte. COVID-19 hat die Geschäfte des Konzerns im ersten Halbjahr 2021 nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) geht davon aus, dass die Europäische Zentralbank (EZB) keine Änderungen an ihren geldpolitischen Instrumenten vornimmt. Mit einer Leitzinsanhebung (Hauptrefinanzierungssatz aktuell 0,0 %) wird daher bis zum Ende Geschäftsjahres 2021 nicht gerechnet.

Unsicherheit bestehen derzeit im Hinblick auf die finanzpolitische Ausrichtung einer neuen Bundesregierung nach der Bundestagswahl. In der Diskussion stehen unterschiedliche Reformen des Steuer- und Abgabensystems sowie klimapolitische Maßnahmen, die im Vergleich zu dem in den Prognosen unterstellten Status quo sowohl zusätzliche Be- als auch Entlastungen der privaten Haushalte und Unternehmen mit sich bringen könnten.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich laut Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) in attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen in den vergangenen Jahren mit Blick auf das Angebot schnell von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktlage verändert. Als Baubremse wirken laut GdW neben anhaltenden Kapazitätsengpässen im Baugewerbe u. a. die steigenden Bauwerkskosten und die Tatsache, dass Baustoffe, getrieben durch die Auslandsnachfrage, knapper und teurer werden.

Der Preisauftrieb bei deutschen Wohnimmobilien hat laut Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) bis zuletzt angehalten, Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) stieg zum 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,1 % (Neubau: 11,7 %).

Der Wohninvestmentmarkt wurde laut CBRE durch die COVID-19-Pandemie eher angetrieben als gebremst. Die Nachfrage übertrifft das verfügbare Angebot deutlich. Das Transaktionsvolumen (ab 50 Einheiten) lag im ersten Halbjahr 2021 bei rund EUR 9,7 Mrd. und damit 14 % über dem Durchschnitt der vergangenen fünf ersten Halbjahre. Die Experten des Bundesinstituts für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) rechnen in ihrer jüngsten Bevölkerungsprognose damit, dass die Bevölkerung kurzfristig weiter wachsen und erst im Jahr 2024 ihren Höchststand erreichen wird. Dies dürfte die Nachfrage weiter erhöhen.

Zur Jahresmitte 2021 befand sich der Markt für Büroimmobilien noch in einer Erholungsphase angesichts der von der Pandemie getriebenen Unsicherheit. Laut CBRE zeigte sich der deutsche Büromarkt allerdings resilienter als im europäischen Ausland mit insgesamt niedrigerem Leerstand.

Die Assetklasse Private Real Estate Debt hat im ersten Halbjahr 2021 weiteren Zulauf erhalten. Das Umfeld der sogenannten Alternativen Financier ist vielfältig und reicht in der DACH-Region von Debt-Fonds mit institutionellen Anlegern, über Family Offices und anderen Privatinvestoren bis hin zu Crowdfunding- bzw. Crowdlending- Plattformen, die regelmäßig Nachrangdarlehen an Kleinanleger vermitteln.

Die Vielzahl an Immobilienprojekten und Transaktionen führt zu einem Kapitalbedarf, der von Finanzinstituten nicht allein abgedeckt werden kann. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen von den Fremdkapitalgebern Geschwindigkeit und Flexibilität gefordert ist. Die Aussichten für alternative Immobilienfinanzierer werden für das Jahr 2021 daher als positiv bewertet.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2021 war im Wesentlichen von der Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie einem starken Ausbau der digitalen LINUS-Plattform geprägt. Beides sind wichtige strategische Weichenstellungen, um das nachhaltige Wachstum des Konzerns zu beschleunigen.

Im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 hat der Konzern über den von ihm verwalteten Private Debt Fonds, der als LINUS Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG firmiert, Darlehensverträge in Höhe von insgesamt EUR 154,4 Mio. abgeschlossen (wobei hier das Gesamtvolumen aller direkt gehaltenen Darlehen, Beteiligungen an Konsortialkrediten und Beteiligungen an Zweckgesellschaften, die Darlehen oder andere Finanzierungsinstrumente halten, berücksichtigt wird). Dies stellte ein Wachstum von 17,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020) dar.

Die Umsatzerlöse der LINUS stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 91 % auf EUR 3,6 Mio. Dieses Wachstum war vor allem auf das gestiegene Investitionsvolumen zurückzuführen und den daraus resultierenden Darlehensvermittlungsgebühren.

Insgesamt wurde vom Konzern in der ersten Jahreshälfte 2021 ein Fehlbetrag von EUR 2,3 Mio. erwirtschaftet (Vorjahreszeitraum: EUR 0,3 Mio. Fehlbetrag). Der Verlust ist unter anderem auf Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung von rd. EUR 1,6 Mio. zurückzuführen sowie auf insgesamt deutlich gestiegene Ausgaben für neu gewonnenes Personal und Marketing für den Ausbau der digitalen LINUS-Plattform und die Stärkung der Investorenbasis.

Die Zahlungsmittel des Konzerns erhöhten sich im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2021 und 30. Juni 2021 auf EUR 11,4 Mio. von EUR 4,1 Mio. am 31. Dezember 2020. Grund hierfür waren Einzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien in Höhe von EUR 15,5 Mio., welche die Auszahlungen von EUR 8,3 Mio. aus operativer und Investitionstätigkeit kompensieren konnten.

Am 22. Januar 2021 beschlossen die Gesellschafter der LINUS GmbH, die Gesellschaft in die heutige LINUS Digital Finance AG umzuwandeln. Dabei wurde das Stammkapital auf EUR 50.000,00 erhöht.

Am 16. April 2021 hielt die Linus Digital Finance AG eine ordentliche Hauptversammlung ab. Bei dieser wurde das Grundkapital der Linus Digital Finance AG aus Gesellschaftsmitteln zunächst auf EUR 5.945.876,00 und anschließend gegen Bareinlagen auf EUR 6.056.666,00 erhöht.

Am 19. Mai 2021 wurden die Aktien der Linus Digital Finance AG zu einem Einstandspreis von EUR 27,60 in den Handel des Regulierten Markts (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen.

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns belief sich zum 30. Juni 2021 auf EUR 166,5 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 137,1 Mio.). Der größte Teil der Bilanzsumme des Konzerns besteht aus langfristigen finanziellen Vermögenswerten (52 % der Bilanzsumme; 56% zum 31. Dezember 2020), kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten (27 % der Bilanzsumme; 31 % zum 31. Dezember 2020), Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (7 % der Bilanzsumme; 3 % zum 31. Dezember 2020) und aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (4 % der Bilanzsumme; 0 % zum 31. Dezember 2020).

Langfristige Vermögenswerte stiegen auf EUR 105,9 Mio. von EUR 84,4 Mio. zum 31. Dezember 2020. Dies resultiert maßgeblich aus einem Anstieg (i) der langfristigen finanziellen Vermögenswerten aus der weiteren Ausreichung von langfristigen Immobiliendarlehen um EUR 10,3 Mio. sowie (ii) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um EUR 7,4 Mio. im Zusammenhang mit dem Kauf von 94,9 % der Geschäftsanteile der Centrisity Development GmbH (nunmehr firmierend als Fides Property OSL GmbH).

Kurzfristige Vermögenswerte stiegen ebenfalls im ersten Halbjahr 2021 auf EUR 60,6 Mio. von EUR 52,7 Mio. zum 31. Dezember 2020, getrieben durch einen Anstieg der Zahlungsmittel um EUR 7,2 Mio., die sich aus Kapitalerhöhungen im Laufe des ersten Halbjahrs 2021 ergaben.

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich auf EUR 19,5 Mio., was einem Anstieg von EUR 13,7 Mio. gegenüber dem 31. Dezember 2020 entspricht. Hintergrund waren Kapitalerhöhungen, zum Teil aus Gesellschaftsmitteln, welche den Verlustvortrag für das erste Halbjahr 2021 von EUR 1,9 Mio. kompensieren konnten.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich leicht auf EUR 36,2 Mio. von EUR 34,4 Mio. zum 31. Dezember 2020. Dies ist hauptsächlich auf den Anstieg der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Börsengang zurückzuführen.

3. Finanzlage

Der Konzern erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2021 einen Fehlbetrag von EUR 3,0 Mio. vor Steuern. Nach Anpassungen im Wesentlichen um die Zunahme der langfristigen finanziellen Vermögenswerte aus Immobiliendarlehen sowie die Einlagen von nicht beherrschenden Anteilen betrug der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen EUR -0,1 Mio. (EUR -0,8 Mio. im ersten Halbjahr 2020). Nach Zinsen betrug der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit EUR 1,7 Mio. (EUR -0,8 Mio. im ersten Halbjahr 2020).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten betrug EUR -10,0 Mio., was vorrangig auf den Erwerb von 94,9 % der Geschäftsanteile der Centrisity Development GmbH (nunmehr firmierend als Fides Property OSL GmbH) zurückzuführen ist (EUR 7,4 Mio.) und im Übrigen auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit des Investmentgeschäfts (Erwerb von assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 2,5 Mio.)

Aus Finanzierungstätigkeit flossen dem Konzern EUR 15,6 Mio. aufgrund von Kapitalerhöhungen und dem Verkauf eigener Aktien zu, die den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeiten kompensieren konnten.

Insgesamt erhöhte sich der Zahlungsmittelbestand um EUR 10,0 Mio. auf EUR 11,4 Mio. zum 30. Juni 2021 gegenüber EUR 1,4 Mio. zum 30. Juni 2020. Der Konzern verfügt weiterhin über eine gute Liquiditätsposition und hat seine Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit erfüllt.

4. Ertragslage

In der ersten Jahreshälfte 2021 steigerte LINUS die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 91,0 % auf EUR 3,6 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR 1,9 Mio.). Wesentliche Ursache waren gestiegene Vermittlungsgebühren, die sich auf EUR 3,1 Mio. beliefen und sich damit mehr als verdoppelten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 (Vorjahreszeitraum: EUR 1,4 Mio.). Dies ergab sich aus einem gestiegenen Darlehensvolumen von EUR 154 Mio., was einem Anstieg von 17,2 % entspricht (Vorjahreszeitraum: EUR 132 Mio.) sowie einer höheren Marge auf das finanzierte Volumen von 2,0 % (Vorjahreszeitraum: 1,0 %).

Gleichzeitig verbesserte sich das Finanzergebnis erheblich auf EUR -0,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: EUR -0,6 Mio.) aufgrund positiver Netto-Veränderungen (Gewinne und Verluste) von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobiliendarlehen in Höhe von EUR 0,5 Mio.. Der Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen stieg auf EUR 0,7 Mio. gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 (1. Halbjahr 2020: EUR 392 Tsd.). In Kombination spiegelt dies die steigende Syndizierung der Darlehen durch LINUS sowie die positive Entwicklung des Investmentportfolios wider.

Der Personalaufwand stieg auf EUR 2,4 Mio. und damit erheblich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (EUR 1,1 Mio.). Grund hierfür war der Personalaufbau auf 56 Mitarbeiter zum Stichtag 30. Juni 2021 (17 Mitarbeiter zum 30. Juni 2020), welcher im Kontext des Ausbaus der digitalen Plattform sowie des generellen Wachstums des Konzerns zu sehen ist. Hierbei wurden vor allem in den Bereichen Marketing, IT und Produkt personelle Kapazitäten geschaffen. Außerdem fielen Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung in Höhe von EUR 0,3 Mio. an (gegenüber EUR 4.000 im ersten Halbjahr 2020).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von EUR 0,9 Mio. im Vorjahreszeitraum ebenfalls erheblich auf EUR 4,7 Mio. zum 30. Juni 2021. Dieser Anstieg geht teilweise zurück auf (i) die Kosten im Zusammenhang mit der Börsennotierung im Mai 2021, auf die Einmalkosten in Höhe von EUR 1,6 Mio. entfielen und (ii) erhöhte Marketing- und Vertriebsausgaben in Höhe von EUR 1,6 Mio. verglichen mit EUR 0,1 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) mit einem Fehlbetrag in Höhe von EUR 3,0 Mio. liegt deutlich unter dem Fehlbetrag von EUR 0,4 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Bei den Steuererträgen in Höhe von EUR 0,8 Mio. handelt sich im Wesentlichen um latente Steuererträge, die sich aus dem vom Konzern im ersten Halbjahr 2021 erzielten operativen Verlust errechnen.

5. Gesamtaussage

Der Vorstand beurteilt die Entwicklung des ersten Halbjahrs 2021 unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen trotz eines im ersten Halbjahr 2021 erzielten negativen Ergebnisses als positiv. Sowohl ausgegebene Darlehen als auch Umsatz konnten erheblich gesteigert werden, was eine Fortsetzung des dynamischen Wachstums des Konzerns darstellt. Die Investitionen in Marketing sowie Plattformausbau und -optimierung bilden dabei eine wichtige Grundlage für zukünftiges Wachstum. Mit der erfolgreichen Durchführung des Börsengangs hat der Konzern zudem die zukünftige finanzielle Flexibilität ausgebaut.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Chancen

1.1. Digitaler Vertrieb und LINUS-Plattform

Durch den digitalen Vertrieb ergeben sich erhebliche Chancen für den Konzern, die Anzahl der Co-Investoren auf eine skalierbare Art und Weise erheblich zu vergrößern. Hier konkurriert der Konzern zwar auch mit etablierten Wettbewerbern aus den Bereichen Private Banking und Wealth Management, ist jedoch aufgrund des digitalen Ansatzes differenziert und zukunftsweisend aufgestellt. Während viele Wettbewerber dieses Segment durch konventionellen analogen Vertrieb ansprechen, bietet LINUS seinen Co-Investoren einen erheblichen Mehrwert bei gleichzeitig leichter skalierbaren Prozessen. Die LINUS-Co-Investments können unabhängig von Öffnungszeiten jederzeit durch einen digitalen Produktzugang, digitales Onboarding und vollständig digitale Signingprozesse durchgeführt werden. Der Konzern ist überzeugt, dass Investoren angesichts der fortschreitenden Digitalisierung einen solchen Zugang inzwischen auch von alternativen Finanzprodukten erwarten und sich LINUS so erheblich von Wettbewerbern absetzen kann.

Ferner ermöglicht die digitale LINUS-Plattform, Investoren professionelle Immobilieninvestments in einer Granularität („Deal by Deal“) anzubieten, die bisher nur sehr großen institutionellen Investoren offenstand. Konventionelle Alternativen, etwa das Direktinvestment in offene oder geschlossene Immobilienfonds oder börsennotierte Immobilienunternehmen, erlauben immer nur eine Anlage in ein Portfolio ohne granulare Wahlmöglichkeiten. Auch hier sind wir überzeugt, dass die Möglichkeit granulare Investmententscheidungen zu treffen immer mehr von Investoren gefordert werden wird. Im Bereich von Aktieninvestments macht sich dies bereits mit dem Erfolg sogenannter Neobroker bemerkbar. Alternativ hat LINUS das sog. Managed Portfolio im ersten Halbjahr 2021 eingeführt, das Co-Investoren ermöglicht, zugleich in zehn LINUS-Projekte zu investieren. Im

Immobilienmarkt ist LINUS sehr stark positioniert, von diesem Trend zu profitieren. Der operative Aufwand, der mit der Granularität einhergeht, wird durch die digitale Automatisierung von Prozessen und die eigens von und für LINUS entwickelte LINUS-Plattform minimiert.

In Zeiten eines langanhaltenden Niedrigzinsumfelds stehen HNWI und andere Privatinvestoren vor denselben Herausforderungen wie institutionelle Anleger, Investments mit attraktiven Renditen zu finden. Im Gegensatz zu institutionellen Anlegern haben HNWI allerdings nur sehr begrenzt Zugang zu alternativen Investments mit höheren Renditeprofilen und einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil. In diesem Segment sind Immobilieninvestments eine nachgefragte Assetklasse und notwendiges Element einer Portfoliodiversifizierung. LINUS öffnet für HNWI professionelle Immobilieninvestments und bietet somit den Co-Investoren einen hohen Mehrwert an. Daraus resultiert ein starkes Wachstumspotenzial des Konzerns.

1.2. Alternative Immobilienfinanzierung

LINUS fokussiert sich bei Investments in Immobilienfinanzierung auf ein in mehrfacher Hinsicht attraktives Marktsegment. Mit Ticketgrößen zwischen EUR 5 Mio. und EUR 100 Mio. sind die typischen LINUS-Investments zu klein für große institutionelle Kreditfonds und zugleich zu groß für Family Offices und private Individuen. Dieses teils unterfinanzierte Marktsegment bietet LINUS auch in Zukunft erhebliches Wachstumspotenzial.

Immobilieninvestoren, die in dieser Größenordnung agieren, sind typischerweise mittelständisch und regional geprägt. Aus dieser Kombination entsteht ein attraktives Kundensegment. Mittelständische Immobilieninvestoren haben selten Zugang zu Kapitalmärkten und sind zugleich häufig durch ihr Eigenkapital begrenzt. LINUS als Mezzanine- und Whole-Loan-Finanzierer ist in der Lage, diese mitunter erhebliche Finanzierungslücke zu schließen und Investoren so einen signifikanten Mehrwert zu liefern. Zugleich zeichnen sich diese mittelständischen, häufig inhabergeführten Investoren regelmäßig durch ein hohes Maß an Erfahrung und eine tiefe Kenntnis ihrer lokalen Märkte aus. Die resultierenden Projekte stellen in dieser Konstellation eine attraktive Investmentmöglichkeit für LINUS Co-Investoren dar.

In einem historisch kompetitiven Immobilienmarkt spielen auch Schnelligkeit und Transaktionssicherheit eine entscheidende Rolle für Immobilieninvestoren bei der Auswahl ihrer Finanzierungspartner. Durch einen technologiegestützten Prozess und den LINUS Private Debt Fonds ist LINUS in der Lage verhältnismäßig schnell Finanzierungen zu strukturieren und bereit zu stellen und sich so beispielsweise auch gegenüber Banken im Wettbewerb zu behaupten.

2. Risiken

2.1. Makroökonomische Risiken

Der Konzern ist von verschiedenen makroökonomischen Trends abhängig, insbesondere jenen, die eine negative Auswirkung auf Immobilienpreise und Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen haben können.

Negative Entwicklungen der globalen und lokalen wirtschaftlichen Bedingungen in unseren Märkten, einschließlich der COVID-19-Pandemie, falls diese zu erneuten Lock-Downs oder ähnlichen Maßnahmen führen sollte, könnten den Wert von und die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen verringern. Ferner könnte eine Verringerung der Nachfrage zu höheren Ausfallraten führen, welche wir in der Sektion „Ausfallrisiken“ genauer beleuchten.

Darüber hinaus könnte sich ein Zinsanstieg negativ auf den Wert von Immobilien auswirken, möglicherweise zu Ausfällen bei bestehenden Immobilienfinanzierungen führen und zukünftige Immobilienfinanzierungen für Investoren weniger attraktiv machen.

Die makroökonomischen Risiken werden als gering bis mittel eingeschätzt.

2.2. Ausfallrisiken

Der Konzern hält aufgrund seines Geschäftsmodells stets einen Teil der ausgegebenen und an die Co-Investoren ausplatzierten Darlehen bis zur Rückführung auf dem eigenen Buch. Ausfälle

können sich daher negativ auf die Ertragslage des Unternehmens auswirken. Auch können die daraus resultierenden Verluste für Co-Investoren negative Implikationen auf die Reputation haben.

Das Adressenausfallrisiko besteht darin, dass Geschäftspartner ihre vertraglich geschuldeten Leistungen mangels Leistungsfähigkeit oder Leistungswilligkeit nicht vertragsgerecht erbringen. Die für den Konzern wesentlichen „Adressen“ hierbei sind Darlehensnehmer. Das Adressenausfallrisiko in Bezug auf die Darlehensnehmer wird als weitestgehend niedrig, in einigen Ausnahmefällen als mittel eingestuft.

Das Marktpreisrisiko umfasst alle Risiken, die für den Konzern durch ungünstige Veränderungen von marktbeeinflussenden Faktoren entstehen, welche sich negativ auf Gewinn-/Verlust- und Bilanzwerte des Konzerns auswirken. Hierunter fallen insbesondere Zinsänderungsrisiken, Kursänderungsrisiken und Währungsrisiken. Die mit den Darlehensnehmern vereinbarten Zinssätze sind Festzinssätze und unterliegen damit keinem Zinsänderungsrisiko. Der Konzern beobachtet die Marktentwicklung für Real Estate Private Debt-Finanzierungen, da das Risiko besteht, dass die Marktzinssätze für derartige Darlehensfinanzierungen sinken und damit die künftige Ertragslage des Konzerns beeinträchtigt wird. Dieses Risiko wird jedoch als gering eingestuft. Sofern es zu einem Anstieg im Zinsumfeld kommt, ist davon auszugehen, dass sich auch die Zinsen für die Art von Darlehen, die der Konzern vergibt, erhöhen werden.

Die Ausfallrisiken werden als gering eingeschätzt.

2.3. Liquiditätsrisiken

Der Konzern hat zum ersten Halbjahr 2021 einen Fehlbetrag erwirtschaftet und könnte auch in Zukunft Fehlbeträge generieren. Hierbei können steigende Betriebsausgaben oder Wachstumsinvestitionen für die langfristige Geschäftsentwicklung eine Rolle spielen. Ferner könnten geringer als prognostizierte Umsätze und die daraus fehlenden Erlöse eine Rolle spielen. Eine länger währende Verlustsituation kann längerfristig zu einem Liquiditätsrisiko führen.

Als Maßnahmen werden regelmäßige rollierende Cashflow-Projektionen erstellt und die Liquiditätssituation laufend überwacht. Weitere Wachstumsinvestitionen können durch frühzeitige Kapitalmaßnahmen finanziert werden sowie auch – sofern erforderlich – besagte Investitionen aufgeschoben werden.

Die Liquiditätsrisiken werden als gering eingeschätzt.

2.4. Beschaffungsrisiken

Ein wesentlicher Faktor für den Erfolg des Unternehmens ist die Fähigkeit, attraktive Investments in Immobilienfinanzierungen zu beschaffen und diese auf der digitalen LINUS-Plattform Co-Investoren zur Verfügung zu stellen.

Mit steigendem Wettbewerb im Private Debt-Markt könnte LINUS möglicherweise in einem kompetitiveren Umfeld nicht mehr in der Lage sein, eine ausreichende Anzahl von Immobilienprojekten zu attraktiven Konditionen zu finanzieren oder überhaupt zu identifizieren. In der Konsequenz wäre auch das Angebot attraktiver Investments für Co-Investoren geringer, was die Attraktivität der digitalen LINUS-Plattform schmälern würde.

Die Beschaffungsrisiken werden als gering bis mittel eingeschätzt.

2.5. Refinanzierungsrisiken

Um schnell attraktive Investitionsmöglichkeiten sichern zu können, verpflichtet sich LINUS, neue Projekte vollständig über den LINUS Private Debt Fonds zu finanzieren, noch bevor LINUS seine Co-Investoren einbezieht. Ein Mangel an ausreichend verfügbarem Kapital in dem LINUS Private Debt Fonds oder ein Scheitern der Verlängerung oder des Ersatzes des LINUS Private Debt Fonds nach seiner anfänglichen Investitionsperiode könnte den weiteren Erfolg des Geschäftsmodells gefährden.

Ferner ist LINUS auf Partner für die Refinanzierung der Senior-Tranchen der durch LINUS arrangierten Whole Loans angewiesen. Sollten diese in Zukunft weniger attraktiv für diese

Partner werden, beispielsweise aufgrund veränderter Risikoprofile, Investmentstrategien oder Regulatorik, könnte die Wettbewerbsfähigkeit von LINUS darunter leiden.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Private Debt-Investments bei unseren Partnern werden Refinanzierungsrisiken als gering eingeschätzt.

2.6. Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen grundsätzlich in der Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal oder Systemen. Der Konzern hat in seinem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die die operationellen Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf den Konzern sowie ihre Co-Investoren zu reduzieren.

Rechtsrisiken bestehen insbesondere hinsichtlich neuer aufsichtsrechtlicher Anforderungen. Diesen versucht der Konzern durch eine frühzeitige Analyse der Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie des sich ergebenden Anpassungs- bzw. Umsetzungsbedarfs zu begegnen.

2.7. Plattformrisiken

Der Konzern ist auf das Wachstum der digitalen LINUS-Plattform für (semi-) professionelle Investments angewiesen. Wenn der Konzern nicht in der Lage sein sollte, Investorenbasis und Syndizierungsvolumen der LINUS-Plattform zu erweitern, könnten sich die erheblichen Wachstumsinvestitionen in Marketing, Vertrieb und Technologie als Fehlinvestitionen herausstellen. Der Erfolg des Unternehmens hängt somit im erheblichen Maße davon ab, Investoren als Nutzer der LINUS-Plattform und schließlich für Co-Investments zu gewinnen.

LINUS zielt darauf ab, durch Investitionen in Brand-, Content- und Performancemarketing sowie durch den Ausbau eines Teams ausgewiesener Spezialisten in ihren jeweiligen Marketingbereichen, einen stetigen Zuwachs an LINUS-Plattformnutzern und letztlich Co-Investoren zu generieren. Gleichzeitig bietet LINUS seinen Co-Investoren attraktive Investmentmöglichkeiten institutioneller Qualität an, die diesen bisher nicht offenstanden und verbessert kontinuierlich die Nutzerfreundlichkeit und Funktionalitäten der LINUS-Plattform.

Die digitale LINUS-Plattform stellt ein wachsendes, allerdings noch nicht langfristig erprobtes Geschäftsfeld dar. Die LINUS-Plattformrisiken werden daher als wesentlich eingeschätzt.

3. Prognose

Für das Gesamtjahr 2021 geht der Vorstand von einem starken Wachstum der ausgegebenen Darlehen im mittleren zweistelligen Prozentbereich gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Daraus resultiert nach Einschätzung des Vorstands ebenfalls ein starkes Wachstum der Umsatzerlöse im mittleren zweistelligen Prozentbereich im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der Investitionen in Marketing, Plattformausbau und -optimierung rechnet der Vorstand mit einem Jahresfehlbetrag im niedrigen einstelligen Millionenbereich zum Geschäftsjahresende.

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Halbjahreszeiträume bis zum 30. Juni 2021 und 30. Juni 2020

| | Angabe | 01.01.2021 - 30.06.2021 EUR ungeprüft | 01.01.2020 - 30.06.2020 EUR ungeprüft |
|---|--------|--|--|
| Umsatzerlöse | 3 | 3.589.958,77 | 1.878.294,74 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 66.548,90 | 45.405,75 |
| Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer | | -2.429.396,97 | -1.133.947,40 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -4.737.266,79 | -907.309,68 |
| Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | | 694.943,90 | 392.089,75 |
| EBITDA | | -2.815.212,19 | 274.533,16 |
| Abschreibungen und Wertminderungen von langfristigen Vermögenswerten | | -136.359,35 | 0,00 |
| EBIT | | -2.951.571,54 | 274.533,16 |
| Finanzergebnis | | -93.326,06 | -644.489,87 |
| Finanzaufwendungen | | -6.944.937,93 | -5.048.527,41 |
| Finanzerträge | | 6.336.339,92 | 4.404.037,54 |
| Sonstige Finanzerträge | | 515.271,95 | 0,00 |
| Ergebnis vor Steuern | | -3.044.897,60 | -369.956,71 |
| Ertragsteueraufwand | 5 | 757.213,17 | 111.652,94 |
| Periodenergebnis | | -2.287.684,43 | -258.303,77 |
| <i>Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</i> | | <i>-2.269.037,90</i> | <i>-258.303,77</i> |
| <i>Davon entfallen auf Anteilseigner ohne beherrschenden Einfluss</i> | | <i>-18.646,53</i> | <i>0,00</i> |
| Währungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe | | -21.016,72 | 0,00 |
| Sonstiges Ergebnis, das in Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann | | -21.016,72 | 0,00 |
| Sonstiges Ergebnis für die Periode, nach Steuern | | -21.016,72 | 0,00 |
| Gesamtergebnis für das Periode, nach Abzug von Steuern | | -2.308.701,15 | -258.303,77 |
| <i>Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens</i> | | <i>-2.287.770,11</i> | <i>-258.303,77</i> |
| <i>Davon entfallen auf Anteilseigner ohne beherrschenden Einfluss</i> | | <i>-20.931,04</i> | <i>0,00</i> |
| Ergebnis je Aktie | | | |
| unverwässert, bezogen auf das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis | | -0,40 | -0,06 |
| verwässert, bezogen auf das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis | | -0,39 | -0,06 |

Verkürzte Konzernbilanz

zum 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2020

| Aktiva | Angabe | 30.06.2021 EUR ungeprüft | 31.12.2020 EUR geprüft |
|---|---------------|---|---------------------------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | 105.930.438,76 | 84.400.500,33 |
| Sachanlagen | | 236.842,94 | 204.219,71 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie | 6. | 7.387.376,06 | 0,00 |
| Nutzungsrechte | | 607.814,49 | 526.772,56 |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 16.000,06 | 25.039,66 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | | 9.654.754,49 | 6.492.725,73 |
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte | 8.1. | 87.424.585,47 | 77.151.742,67 |
| Latente Steueransprüche | | 603.065,25 | 0,00 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 60.604.273,47 | 52.675.095,25 |
| Nutzungsrechte | | 0,00 | 162.083,87 |
| Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 8.1. | 44.577.792,86 | 42.862.516,84 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 3.759.157,08 | 3.649.444,53 |
| Sonstige kurzfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte | | 742.471,09 | 1.865.731,63 |
| Ertragsteuererstattungsansprüche | | 158.250,00 | 0,00 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 9 | 11.366.602,44 | 4.135.318,38 |
| Summe Aktiva | | 166.534.712,23 | 137.075.595,58 |
| Passiva | Angabe | 30.06.2021 EUR ungeprüft | 31.12.2020 EUR geprüft |
| Eigenkapital | 7. | 19.451.243,30 | 5.777.693,11 |
| Gezeichnetes Kapital | 7.1./7.2. | 6.056.666,00 | 27.580,00 |
| Eigene Anteile | 7.3./7.4. | -181,00 | -886,00 |
| Kapitalrücklage | 7.1./7.3. | 15.277.524,47 | 208.572,46 |
| Gewinnrücklage | 7.2./7.3. | -1.973.130,40 | 5.587.291,66 |
| Sonstige Eigenkapitalbestandteile | | -16.075,56 | 2.656,65 |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | 19.344.803,51 | 5.825.214,77 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 106.439,79 | -47.521,66 |
| Langfristige Schulden | | 110.932.444,87 | 96.908.637,89 |
| Leasingverbindlichkeiten | | 616.931,48 | 537.634,51 |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 8.2. | 110.289.893,42 | 96.368.588,91 |
| Passive latente Steuern | | 25.619,97 | 2.414,47 |
| Kurzfristige Schulden | | 36.151.024,06 | 34.389.264,58 |
| Interest-bearing loans | | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 8.2. | 30.648.118,18 | 29.189.689,34 |
| Leasingverbindlichkeiten | | 0,00 | 158.478,70 |
| Rückstellungen | | 173.404,64 | 209.653,75 |
| Ertragsteuerschulden | | 2.432.492,88 | 2.432.492,98 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1.528.952,82 | 513.957,28 |
| Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten | | 1.368.055,54 | 1.884.992,53 |
| Summe Passiva | | 166.534.712,23 | 137.075.595,58 |

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für die Halbjahreszeiträume bis zum 30. Juni 2021 und 30. Juni 2020

| In EUR | Angabe | Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | | | | | | Anteilseigner ohne beherr- schenden Einfluss | Summe Eigenkapital |
|--|--------|--|---------|---|-----------------|----------------|------------|---------------|---|-----------------------|
| | | Eigene Anteile | | Sonstige Eigen- kapital- bestandteile | | | | | | |
| | | Gezeichnetes Kapital | Anzahl | Betrag | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | Summe | | | |
| Stand zum 01.01.2021 | | 27.580,00 | -886,00 | -886,00 | 208.572,46 | 5.587.291,66 | 2.656,65 | 5.825.214,77 | -47.521,66 | 5.777.693,11 |
| Periodenergebnis | | -- | -- | -- | -- | -2.269.037,90 | -- | -2.269.037,90 | -18.646,53 | -2.287.684,43 |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern | | -- | -- | -- | -- | -- | -18.732,21 | -18.732,21 | -2.284,51 | -21.016,72 |
| Gesamtergebnis nach Steuern | | -- | -- | -- | -- | -2.269.037,90 | -18.732,21 | -2.287.770,11 | -20.931,04 | -2.308.701,15 |
| Ausgabe von Aktien | 7.1. | 138.823,00 | -- | -- | 12.626.215,01 | -- | -- | 12.765.038,01 | -- | 12.765.038,01 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 7.2. | 5.890.263,00 | -- | -- | -- | -5.890.263,00 | -- | -- | -- | -- |
| Anteilsbasierte Vergütung | 10. | -- | -- | -- | 311.903,00 | -- | -- | 311.903,00 | -- | 311.903,00 |
| Verkauf eigener Anteile | 7.3. | -- | 886,00 | 886,00 | 2.130.834,00 | 598.878,84 | -- | 2.730.598,84 | -- | 2.730.598,84 |
| Rückkauf von ausgegebenem Aktienkapital | 7.4. | -- | -181,00 | -181,00 | -- | -- | -- | -181,00 | -- | -181,00 |
| Entstehung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss durch einzelne Vermögenstransaktion | 7.5. | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 174.892,49 | 174.892,49 |
| Stand zum 30.06.2021 (ungeprüft) | | 6.056.666,00 | -181,00 | -181,00 | 15.277.524,47 | -1.973.130,40 | -16.075,56 | 19.344.803,51 | 106.439,79 | 19.451.243,30 |
| Stand zum 01.01.2020 | | 25.000,00 | -- | -- | 5.594,00 | 2.819.116,83 | -- | 2.849.710,83 | 3.399,80 | 2.853.110,63 |
| Periodenergebnis | | -- | -- | -- | -- | -258.303,77 | -- | -258.303,77 | -- | -258.303,77 |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Gesamtergebnis nach Steuern | | -- | -- | -- | -- | -258.303,77 | -- | -258.303,77 | -- | -258.303,77 |
| Anteilsbasierte Vergütung | | -- | -- | -- | 3.981,50 | -- | -- | 3.981,50 | -- | 3.981,50 |
| Rückkauf von ausgegebenem Aktienkapital | | -- | -376,00 | -376,00 | -- | -199.624,00 | -- | -200.000,00 | -- | -200.000,00 |
| Kapitaleinlagen von nicht beherrschenden Anteilen | | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 16,13 | 16,13 |
| Stand zum 30.06.2020 (ungeprüft) | | 25.000,00 | -376,00 | -376,00 | 9.575,50 | 2.361.189,06 | 0,00 | 2.395.388,56 | 3.415,93 | 2.398.804,49 |

Konzernkapitalflussrechnung

für die Halbjahreszeiträume bis zum 30. Juni 2021 und 30. Juni 2020

| Angabe | 01.01.2021 - 30.06.2021 EUR ungeprüft | 01.01.2020 - 30.06.2020 EUR ungeprüft |
|---|--|--|
| 1. Betriebliche Tätigkeiten | | |
| Ergebnis vor Steuern | -3.044.897,60 | -369.956,71 |
| Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf den Netto-Cashflow: | | |
| + Abschreibungen auf Nutzungsrechte, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 208.361,69 | 29.681,45 |
| + Wertminderung von langfristigen Vermögenswerten | 9.039,60 | 0,00 |
| + Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente | 311.903,00 | 3.981,50 |
| - Finanzerträge | -6.336.339,92 | -4.404.037,54 |
| + Finanzaufwendungen | 6.944.937,93 | 5.048.527,41 |
| + Andere Finanzerträge | -515.271,95 | 0,00 |
| - Anteil am Ergebnis assoziierter Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | -694.943,90 | -392.089,75 |
| + Veränderungen der Rückstellungen | -36.249,11 | 16.817,31 |
| Veränderungen des Working Capitals | | |
| - Zunahme der langfristigen finanziellen Vermögenswerte aus Immobiliendarlehen | 8.1. -10.388.968,27 | -29.171.038,92 |
| +/- Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -109.712,55 | 710.453,57 |
| -/+ Zunahme / Abnahme der kurzfristigen nicht-finanziellen Vermögenswerte | 1.123.260,54 | 72.806,30 |
| - Zunahme der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte aus Immobiliendarlehen | 8.1. -1.715.276,02 | -3.750.775,43 |
| + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer kurzfristiger nicht-finanzieller Verbindlichkeiten | 498.058,55 | 254.985,07 |
| + Einlagen von nicht beherrschenden Anteilen, die als lang- und kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten klassifiziert werden | 8.2. 13.641.880,53 | 31.159.271,15 |
| | -104.217,48 | -791.374,59 |
| + Erhaltene Zinsen | 6.967.737,34 | 766.000,00 |
| - Gezahlte Zinsen auf kurz- und langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | -5.207.085,21 | -765.999,98 |
| + Gezahlte/erhaltene Ertragsteuern | 19.103,42 | -50.244,37 |
| = Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 1.675.538,07 | -841.618,94 |
| 2. Investitionstätigkeit | | |
| - Erwerb von Sachanlagen | -159.942,98 | -12.356,81 |
| - Erwerb von als Finanzinvestition gehaltener Immobilie | -7.387.376,06 | 0,00 |
| - Erwerb von assoziierten Unternehmen | -2.467.084,86 | -766.641,89 |
| = Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -10.014.403,90 | -778.998,70 |

| | Angabe | 01.01.2021 - 30.06.2021 EUR ungeprüft | 01.01.2020 - 30.06.2020 EUR ungeprüft |
|--|-----------|--|--|
| 3. Finanzierungstätigkeit | | | |
| + Kapitaleinlagen aus der Ausgabe von Aktienkapital | | 12.765.038,01 | 0,00 |
| Kapitaleinzahlungen von Anteilseignern ohne beherrschenden Einfluss | | 0,00 | 16,13 |
| - Entstehung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss durch einzelne Vermögenstransaktion | | 174.892,49 | 0,00 |
| - Erwerb von eigenen Aktien | | -181,00 | -200.000,00 |
| - Tilgung von Leasingverbindlichkeiten | | -79.181,73 | -29.695,63 |
| + Erlöse aus dem Verkauf eigener Anteile | 7.3 | 2.730.598,84 | 0,00 |
| = Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | 15.591.166,61 | -229.679,50 |
| 4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode | | | |
| Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten | | 7.252.300,78 | -1.850.297,14 |
| Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | -21.016,72 | 0,00 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode | 9. | 4.135.318,38 | 3.232.122,91 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode | 9. | 11.366.602,44 | 1.381.825,77 |

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

1. Information zum Unternehmen

1.1. Allgemeine Informationen

Die Linus Digital Finance AG (vormals: Linus GmbH), nachfolgend „Linus“, die „Gesellschaft“ oder „Muttergesellschaft“ ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg (Berlin) unter HRB 225909 B eingetragen. Der Sitz der Linus Digital Finance AG befindet sich in der Alexanderstr. 7, 10178 Berlin, Deutschland.

Die Muttergesellschaft wurde durch Gesellschafterbeschlüsse vom 22./28. Januar 2021 von einer GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt (Formwechsel) und am 10. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen und bekannt gemacht.

Die Linus Digital Finance AG ist die Muttergesellschaft von direkten und indirekten Tochtergesellschaften und hält direkte und indirekte Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (im Folgenden auch als „Linus-Gruppe“ oder „Gruppe“ bezeichnet).

Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen sowie andere Unternehmen, an denen der Konzern langfristige Beteiligungen hält, werden im Folgenden als Konzernunternehmen bezeichnet.

1.2. Geschäftstätigkeiten

Linus versteht sich als erste deutsche digitale Immobilienfinanzierungsplattform für institutionelle Immobilieninvestments, d.h. Investitionsmöglichkeiten innerhalb einer Assetklasse und Qualität, die üblicherweise die Aufmerksamkeit großer nationaler oder internationaler Investoren auf sich zieht, und für damit verbundene Dienstleistungen.

Durch unser skalierbares digitales Angebot eröffnen wir (kleineren) institutionellen und semiprofessionellen Anlegern eine Assetklasse mit renditestarken Anlagemöglichkeiten, für die sie in einem traditionellen Finanzierungsumfeld deutlich größere Investitionen tätigen müssten, und eröffnen damit neue Vertriebswege für Anlageprodukte im Allgemeinen. Zugleich bieten wir Immobiliensponsoren flexible digitale Finanzierungslösungen.

Die auf unserer Plattform präsentierten Projekte werden professionell durch unseren gründlichen Screening-Prozess kuratiert, der die Expertise unserer Investmentexperten mit einer daten- und technologiegestützten Bewertung auf der Basis eines standardisierten Due-Diligence-Prozesses unter Einbeziehung von Drittanbietern kombiniert.

1.3. Informationen über die Grundlage der Konsolidierung

Einschließlich der Linus Digital Finance AG umfasste der Konzern zum 30. Juni 2021 30 vollkonsolidierte Gesellschaften. Die Entwicklung der vollkonsolidierten Gesellschaften stellt sich wie folgt dar:

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Bestand an vollkonsolidierten Unternehmen zum Periodenbeginn | 20 | 14 |
| Erstmalig konsolidiert durch Neugründung bzw. Erwerb | 15 | 8 |
| Entkonsolidiert aufgrund Beendigung | -5 | 0 |
| Veränderung Konsolidierungsmethode auf Equity-Konsolidierung | 0 | -2 |
| Bestand an vollkonsolidierten Unternehmen zum Periodenende | 30 | 20 |

1.3.1. Linus Digital Finance AG

Die Linus Digital Finance AG übernimmt als Konzernholding eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung und das Management von Finanzierungslösungen für Immobilienprojekte.

Innerhalb der Gruppe übernimmt die Linus Digital Finance AG die strategische Führung der Gruppe und bestimmt die Geschäftsstrategie, das Sourcing von Kreditnehmern, die Akquisition von Investoren, das Konzerncontrolling, die Buchhaltung und die Konzernberichterstattung, die Presse- und Investor Relations sowie das Personalmanagement.

Darüber hinaus fungiert die Linus Digital Finance AG als geschäftsführende Kommanditistin in den von der Gruppe verwalteten Kommanditgesellschaften.

1.3.2. Linus Capital Management GmbH

Die Linus Capital Management GmbH ist eine vollkonsolidierte, 100 %ige Tochtergesellschaft der Linus Digital Finance AG. Das Risikomanagement und das Portfoliomanagement für die von der Gruppe verwalteten geschlossenen Spezialfonds (im Folgenden "Spezial-AIF") werden von der Linus Capital Management GmbH, Berlin, übernommen. Die Linus Capital Management GmbH, Berlin, ist eine bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß § 2 Abs. 4 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

1.3.3. Linus Management 1 GmbH

Die Linus Management 1 GmbH, Berlin, wurde im November 2016 gegründet und ist die Komplementärin aller von der Gruppe verwalteten Kommanditgesellschaften. Sie wird voll konsolidiert.

1.3.4. Linus UK Capital Ltd.

Im Jahr 2020 gründete die Gruppe Linus UK Capital Ltd., um ihr Wachstum im Vereinigten Königreich zu organisieren. Linus UK Capital Ltd. führt operative Tätigkeiten im Vereinigten Königreich durch, wie z.B. die Beschaffung neuer Kreditmöglichkeiten. Die Gruppe hält 85,5 % der Anteile an Linus UK Capital Ltd. und konsolidiert die Tochtergesellschaft voll.

1.3.5. Linus Capital Management GmbH

Linus verwaltet über die Linus Capital Management GmbH die Tochtergesellschaft Linus Debt Invest DACH 1 GmbH & Co. KG, Berlin, ("DACH-Fonds"), die ebenfalls eine vollkonsolidierte Tochtergesellschaft ist, über die Linus Capital Management GmbH. Der DACH-Fonds ist ein geschlossener Spezial-AIF mit einem angestrebten Investitionsvolumen von rund 350 Millionen Euro. Institutionelle Investoren haben sich mit 97 % des verwalteten Kapitals beteiligt, 3 % wurden von Linus gezeichnet.

Der DACH-Fonds vergibt Darlehen, die entweder an Dritte weiterverkauft werden oder zum Verkauf an Co-Investoren zur Verfügung stehen ("Syndizierung"). Darlehen, die nicht an Dritte verkauft oder an Co-Investoren syndiziert werden, verbleiben im DACH-Fonds. Syndizierte Kredite werden in eigens zu diesem Zweck gegründete geschlossene Spezial-AIFs eingebracht, die als Tochtergesellschaften des DACH-Fonds gegründet werden. Co-Investoren haben somit die Möglichkeit, sich als Kommanditisten dieser Spezial-AIFs an den syndizierten Krediten zu beteiligen.

Die Geschäftstätigkeit der geschlossenen Spezial-AIFs beschränkt sich auf das Halten und Verwalten von Immobilien-Privatkrediten.

Der Konzern kontrolliert sowohl den DACH-Fonds als auch die Spezial-AIFs und konsolidiert diese daher voll. Das von den Anlegern des DACH-Fonds und den Co-Investoren der anderen Spezial-AIFs eingebrachte Emissionskapital wird im Konzern als kurz- oder langfristige finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen, die anteiligen Erträge der institutionellen Anleger des DACH-Fonds und der Co-Investoren der anderen Spezial-AIFs stellen Finanzaufwendungen des Konzerns dar.

1.4. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Linus

Die im Jahr 2020 weltweit aufgetretene COVID-19-Pandemie hatte erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und damit auch auf den deutschen Immobilienmarkt. Zum Zeitpunkt der

Erstellung des ungeprüften verkürzten Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2021 war die Gesamtwirtschaft noch stark von der Coronavirus-Pandemie betroffen. Es ist schwer abzuschätzen, wie lange die Einschränkungen für private Haushalte und Unternehmen bestehen bleiben und welche wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen sie auslösen werden. Dies hat zu einem Rückgang der privaten Ausgaben und der Unternehmensinvestitionen geführt. Beides hat zur Folge, dass die gesamtwirtschaftliche Nachfrage weiter sinkt. Die Wirtschaftsprognose der Experten geht für 2021 von einem positiven Wachstum von 4,9 % aus. Das BIP wird daher vermutlich frühestens 2022 wieder das Niveau vor der Pandemie erreichen. Die Arbeitslosenquote dürfte in den kommenden Monaten weiter ansteigen und dann im Laufe des Jahres 2021 langsam wieder sinken. Die Aussichten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind nach wie vor mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Vor allem der weitere Verlauf der Pandemie wird von Bedeutung sein.

Die aus der COVID-19-Pandemie resultierenden Einschränkungen für Offline-Geschäfte haben unseres Erachtens auch eine generelle Verlagerung von Offline- zu Online-Geschäftsmodellen begünstigt. Wir glauben daher, dass die Immobilienfinanzierung reif für eine digitale Disruption ist, einschließlich offener, aber gezielterer, schnellerer und effizienterer Prozesse mit weniger Zwischenhändlern.

Die Verlagerung von Offline- zu Online-Geschäftsmodellen kann sich auch negativ auf die Fair Values von Immobilienprojekten wie Hotels und Einzelhandel auswirken und somit auch die Fair Values unseres Kreditportfolios beeinflussen.

2. Grundlagen der Aufstellung und Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1. Grundlagen der Aufstellung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die sechs Monate bis zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 Zwischenberichterstattung erstellt. Der Konzern hat den Abschluss auf der Grundlage der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit erstellt. Die gesetzlichen Vertreter sind der Ansicht, dass es keine wesentlichen Unsicherheiten gibt, die erhebliche Zweifel an dieser Annahme aufkommen lassen könnten. Sie sind zu der Überzeugung gelangt, dass die Gruppe nach vernünftigem Ermessen über ausreichende Ressourcen verfügt, um ihre Geschäftstätigkeit in absehbarer Zukunft, mindestens aber 12 Monate nach Ende des Berichtszeitraums, fortzusetzen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle Informationen und Angaben, die im Jahresabschluss verlangt werden, und sollte in Verbindung mit dem Konzernabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gelesen werden.

Der Abschluss ist in EUR aufgestellt. Die Angaben im Anhang erfolgen in TEUR und wurden kaufmännisch gerundet.

2.2. Von der Gruppe übernommene neue Standards, Interpretationen und Änderungen

Die bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden stimmen mit denen überein, die bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr angewandt wurden, mit Ausnahme der Anwendung neuer Standards mit Wirkung zum 1. Januar 2021, wie sie im Konzernabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr genannt sind.

Die Gruppe hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen vorzeitig übernommen, die veröffentlicht wurden, aber noch nicht in Kraft getreten sind.

Mehrere Änderungen gelten erstmals im Jahr 2021, haben aber keine Auswirkungen auf den verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss der Gruppe.

3. Umsatzerlöse

Für den Halbjahreszeitraum bis zum 30. Juni 2021

| Segmente | Linus Corporate | Linus Funds | Summe |
|---|-----------------|--------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzart | | | |
| Erbringung von Dienstleistungen | | | |
| <i>Finanzierungsvermittlungsgebühren</i> | 3.054,0 | 21,7 | 3.075,7 |
| <i>Weiterbelastung von Kosten</i> | -- | 394,5 | 394,5 |
| <i>Asset-Management-Gebühren</i> | 12,0 | -- | 12,0 |
| <i>Strukturierungsgebühren</i> | 23,3 | -- | 23,3 |
| <i>Sonstige</i> | 84,2 | -- | 84,2 |
| Umsatzerlöse (IFRS 15) | 3.173,8 | 416,2 | 3.590,0 |
| Geografische Märkte | | | |
| Deutschland | 3.086,5 | 416,2 | 3.502,7 |
| Andere Länder Europa und Rest der Welt | 87,3 | -- | 87,3 |
| Umsatzerlöse (IFRS 15) | 3.173,8 | 416,2 | 3.590,0 |
| Zeitpunkt der Übertragung von Waren und Dienstleistungen | | | |
| Zu einem bestimmten Zeitpunkt | 3.161,8 | 416,2 | 3.578,0 |
| Im Laufe der Zeit | 12,0 | -- | 12,0 |
| Umsatzerlöse (IFRS 15) | 3.173,8 | 416,2 | 3.590,0 |

Für den Halbjahreszeitraum bis zum 30. Juni 2020

| Segmente | Linus Corporate | Linus Funds | Total |
|---|-----------------|--------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzart | | | |
| Erbringung von Dienstleistungen | | | |
| <i>Finanzierungsvermittlungsgebühren</i> | 1.355,0 | -- | 1.355,0 |
| <i>Break-Fees, Break-up-Fees, Exit-Fees, Handling Fees</i> | 70,0 | -- | 70,0 |
| <i>Weiterbelastung von Kosten</i> | -- | 294,5 | 294,5 |
| <i>Sonstige</i> | 158,8 | -- | 158,8 |
| Umsatzerlöse (IFRS 15) | 1.583,8 | 294,5 | 1.878,3 |
| Geografische Märkte | | | |
| Deutschland | 1.583,8 | 259,5 | 1.843,3 |
| Andere Länder Europa und Rest der Welt | -- | 35,0 | 35,0 |
| Umsatzerlöse (IFRS 15) | 1.583,8 | 294,5 | 1.878,3 |
| Zeitpunkt der Übertragung von Waren und Dienstleistungen | | | |
| Zu einem bestimmten Zeitpunkt | 1.583,8 | 294,5 | 1.878,3 |
| Im Laufe der Zeit | -- | -- | -- |
| Umsatzerlöse (IFRS 15) | 1.583,8 | 294,5 | 1.878,3 |

Die Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen resultieren im Wesentlichen aus Vermittlungs-, Strukturierungs- und Beratungsleistungen, aus Break-, Break-up-, Exit- und Handling-Fees, aus Asset Management - Gebühren sowie aus der Weiterbelastung von Kosten.

Die zu einem bestimmten Zeitpunkt im Jahr 2021 erfassten Umsatzerlöse beziehen sich hauptsächlich auf Finanzierungsvermittlungsgebühren (TEUR 3.075,7; 1. Halbjahr 2020: TEUR 1.355,0) und die Weiterberechnung von Kosten (TEUR 394,5; 1. Halbjahr 2020: TEUR 294,5). Die Asset Management – Gebühren wurden im Zeitablauf erfasst.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden mit drei (erstes Halbjahr 2020: vier) Einzelkunden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.172 (erstes Halbjahr 2020: Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.355,0, davon alle Finanzvermittlungsprovisionen in 2021 bzw. 2020) erzielt, was - bezogen auf jeden der drei (erstes Halbjahr 2020: vier) Kunden - mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns für das erste Halbjahr 2021 (erstes Halbjahr 2020) ausmacht.

4. Segmentangaben

Zu Steuerungszwecken ist der Konzern seit 2020 auf Basis seiner Produkte und Dienstleistungen in Geschäftseinheiten organisiert und verfügt über zwei berichtspflichtige Segmente, die sich wie folgt darstellen:

- Der Geschäftsbereich „Linus Corporate“ akquiriert Kreditnehmer und Investoren für die Anlage von Geldern in Spezial-AIFs, übernimmt die Verwaltung der Spezial-AIFs und nimmt zentrale Unternehmensfunktionen (z.B. Rechnungswesen, Recht, Compliance, IT, Marketing, Personal) wahr. Linus Corporate hält auch Darlehen in Großbritannien (ohne Syndizierung) und tätigt Beteiligungen an Unternehmen.
- Die Geschäftseinheit „Linus Funds“ vergibt und verwaltet private Immobilienkredite.

Es wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst, um die oben genannten berichtspflichtigen Geschäftssegmente zu bilden. Die operativen Ergebnisse der Geschäftseinheiten werden jeweils vom Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Leistung der Segmente wird anhand des Ergebnisses beurteilt und konsistent mit dem Ergebnis des Konzernabschlusses bewertet. Die Ertragssteuern des Konzerns werden bei Linus Corporate verwaltet und beziehen sich auf Linus Corporate und werden daher Linus Corporate zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden wie bei Geschäften mit Dritten auf Fremdvergleichsbasis festgelegt. Die Segmente wurden in der Gruppe erstmals im Jahr 2020 eingerichtet.

| Für den Halbjahreszeitraum bis zum 30. Juni 2021, TEUR | Linus Corporate | Linus Funds | Summe Segmente | Anpassungen & Eliminierungen | Konsolidiert |
|--|--------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--------------|
|--|--------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--------------|

Umsatzerlöse

| | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| Externe Kunden | 3.173,8 | 416,2 | 3.590,0 | -- | 3.590,0 |
| Zwischen den Segmenten | 410,6 | -- | 410,6 | -410,6 | -- |
| Summe Umsatzerlöse | 3.584,4 | 416,2 | 4.000,6 | -410,6 | 3.590,0 |

Ergebnisse

| | | | | | |
|-------------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Segment Ergebnis | -2.710,6 | 603,2 | -2.107,4 | -180,3 | -2.287,7 |
|-------------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|

| Für den Halbjahreszeitraum bis zum 30. Juni 2020, TEUR | Linus Corporate | Linus Funds | Summe Segmente | Anpassungen & Eliminierungen | Konsolidiert |
|--|--------------------|----------------|-------------------|------------------------------------|--------------|
|--|--------------------|----------------|-------------------|------------------------------------|--------------|

Umsatzerlöse

| | | | | | |
|---------------------------|----------------|-------------|----------------|-----------|----------------|
| Externe Kunden | 1.830,5 | 47,8 | 1.878,3 | -- | 1.878,3 |
| Zwischen den Segmenten | -- | -- | -- | -- | -- |
| Summe Umsatzerlöse | 1.830,5 | 47,8 | 1.878,3 | -- | 1.878,3 |

Ergebnisse

| | | | | | |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------|---------------|
| Segment Ergebnis | 134,0 | -554,2 | -420,2 | -- | -420,2 |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|-----------|---------------|

| TEUR | Linus Corporate | Linus Funds | Summe Segmente | Anpassungen & Eliminierungen | Konsolidiert |
|------|--------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--------------|
|------|--------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--------------|

Aktiva

| | | | | | |
|-------------------|--------|---------|---------|--------|---------|
| 30. Juni 2021 | 29.305 | 138.049 | 171.551 | -5.645 | 166.535 |
| 31. Dezember 2020 | 14.057 | 125.750 | 139.807 | -2.734 | 137.076 |

Passiva

| | | | | | |
|-------------------|--------|---------|---------|--------|---------|
| 30. Juni 2021 | 15.010 | 133.643 | 148.653 | -1.570 | 147.083 |
| 31. Dezember 2020 | 8.368 | 123.785 | 132.153 | -858 | 131.298 |

4.1. Anpassungen und Eliminierungen

Erträge zwischen den Segmenten werden bei der Konsolidierung eliminiert und in der Spalte "Anpassungen und Eliminierungen" ausgewiesen.

4.2. Saisonabhängigkeit der Geschäftstätigkeit

Das Segment Linus Corporate ist ein Vermittler von Finanzierungsleistungen. Aufgrund der Tatsache, dass viele Kunden Immobilientransaktionen zum Jahresende abschließen, sind die Finanzierungsmöglichkeiten in Richtung der zweiten Jahreshälfte verschoben. Daher werden in der Regel höhere Umsätze und Betriebsgewinne in diesem Zeitraum des Jahres und nicht in den ersten sechs Monaten erwartet. Diese Angaben dienen dem besseren Verständnis der Ergebnisse, doch ist die Geschäftsleitung zu dem Schluss gekommen, dass es sich nicht um eine "starke Saisonabhängigkeit" im Sinne von IAS 34 handelt.

5. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, der sich aus der Multiplikation des Ergebnisses vor Steuern für die Zwischenberichtsperiode mit der bestmöglichen Schätzung des Managements des gewichteten durchschnittlichen jährlichen Ertragsteuersatzes ergibt, der für das gesamte Geschäftsjahr erwartet wird.

Der konsolidierte effektive Steuersatz des Konzerns für die sechs Monate zum 30. Juni 2021 betrug 30,18 % (30. Juni 2020: 30,18 %).

6. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie

Am 30. Juni 2021 erwarb der Konzern eine Beteiligung in Höhe von 94,9 % des Stammkapitals der Centrisity Development GmbH (nunmehr firmierend als Fides Property OSL GmbH). Die Transaktion, die am 30. Juni 2021 wirksam wurde (Closing), wurde als Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts behandelt, da kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 übernommen wurde und der beizulegende Zeitwert der erworbenen Bruttovermögenswerte nahezu vollständig auf die von der Fides Property OSL GmbH gehaltene Immobilie in Berlin entfällt.

Auf die im Rahmen der Transaktion erworbene Immobilie entfällt ein Kaufpreis von 7,387,376 EUR, der dem Fair Value zum 30. Juni 2021 entspricht und als Zugang bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfasst wurde.

7. Gezeichnetes Kapital, eigene Anteile, Kapitalrücklage und Gewinnrücklagen, Ergebnis je Aktie

7.1. Ausgabe von Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde im ersten Halbjahr 2021 mehrmals erhöht. Aus den Kapitalerhöhungen flossen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von 138,823 EUR sowie Aufgelder in Höhe von 12,626,215 EUR zu. Letztere wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

7.2. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. April 2021 wurde das Grundkapital infolge Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 5,890,263 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. April 2021 in das Handelsregister eingetragen.

7.3. Verkauf eigener Anteile

Am 17. Dezember 2020 haben die Gesellschaft und die Picus Capital GmbH, ein von Herrn Alexander Samwer kontrolliertes Unternehmen, einen Anteilskaufvertrag abgeschlossen, gemäß dem die Picus Capital GmbH 886 eigene Aktien von der Gesellschaft erwarb. Der Kaufpreis betrug insgesamt 2,730,599 EUR. Das Closing der Transaktion und die dingliche Übertragung der Aktien erfolgten am 21. Januar 2021. Soweit der Kaufpreis für die eigenen Anteile deren Nominalbetrag (EUR 181) sowie die im Vorjahr für den Erwerb der eigenen Anteile verbrauchte Gewinnrücklage (EUR 598,879) überstieg, wurde er in die Kapitalrücklage eingestellt (EUR 2,130,834).

7.4. Rückkauf von ausgegebenem Aktienkapital

Mit Vertrag vom 14. April 2021 hat die Konzernmutter 181 Aktien als eigene Anteile von dem Investitionsvehikel eines Mitarbeiters zum Kaufpreis von 181 EUR erworben.

7.5. Entstehung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss durch einzelne Vermögenstransaktion

Der Zugang in Höhe von 174,892 EUR bei den nicht beherrschenden Anteilen betrifft den Verkehrswert des vom Verkäufer zurückbehaltenen Anteils in Höhe von 5,1 % des Stammkapitals der am 30. Juni 2021 erworbenen Fides Property OSL GmbH (vgl. zur Transaktion ergänzend Angabe 6).

7.6. Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, die sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergäben, geteilt.

| | 01.01.2021 - 30.06.2021 | 01.01.2020 - 30.06.2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | In Tausend | In Tausend |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie | 5.658 | 4.690 |
| Verwässerungseffekt aus Aktienoptionen | 98 | -- |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl Stammaktien, bereinigt um den Verwässerungseffekt | 5.756 | 4.690 |

8. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

8.1. Finanzielle Vermögenswerte

Im Folgenden wird ein Überblick über die von der Gruppe zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020 gehaltenen finanziellen Vermögenswerte, mit Ausnahme von Barmitteln und kurzfristigen Einlagen, gegeben:

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | | |
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte (private Immobiliendarlehen) | 82.832,90 | 74.647,54 |
| Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (private Immobiliendarlehen und aufgelaufene Zinsen) | 44.506,75 | 42.862,52 |
| Summe zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | 127.339,65 | 117.510,06 |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten | | |
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte (private Immobiliendarlehen) – UK Darlehen | 4.537,20 | 2.450,22 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.759,16 | 3.649,44 |
| Darlehen an ein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung | 54,48 | 53,98 |
| Forderungen an assoziierte Unternehmen | 633,51 | 679,95 |
| Summe Fremdkapitalinstrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten | 8.984,35 | 6.833,59 |
| Summe finanzielle Vermögenswerte* | 136.324,00 | 124.343,66 |
| Davon kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 48.899,42 | 47.191,92 |
| Davon langfristige finanzielle Vermögenswerte | 87.424,58 | 77.151,74 |

*) Bargeldlose Finanzanlagen

Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte bestehen ausschließlich aus privaten Immobiliendarlehen und den für diese Instrumente aufgelaufenen Zinserträgen. Die Darlehen werden auf der Grundlage ihrer ursprünglichen Laufzeit entweder als kurzfristig oder als langfristig eingestuft. Darlehen mit einer ursprünglichen Laufzeit von einem Jahr oder weniger werden den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten zugeordnet, Darlehen mit einer ursprünglichen Laufzeit von mehr als einem Jahr werden den langfristigen finanziellen

Vermögenswerten zugeordnet. Aufgelaufene Zinsen werden den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten zugerechnet.

Zu den finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, gehören Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie ein Darlehen, das an ein damaliges Mitglied der Geschäftsführung (nahestehende Person) gewährt wurde.

8.2. Finanzielle Verbindlichkeiten: verzinsliche Darlehen

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|-----------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Langfristige verzinsliche Darlehen | | |
| Bankdarlehen | 4.000,00 | -- |
| Arvantis Group Holding GmbH Darlehen 2021 an Linus UK Facility Ltd. | 1.012,61 | -- |
| Langfristige verzinsliche Darlehen | 5.012,61 | -- |

Das Bankdarlehen ist im Wesentlichen mit einem Grundpfandrecht (Grundschuld) auf einer von dem Konzern gehaltenen Immobilie in Berlin sowie die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2051 und wurde variabel mit 3-Monats-EURIBOR zzgl. 1,5 % p.a. verzinst.

8.3. Andere finanzielle Verbindlichkeiten

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | |
| Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 105.277,28 | 96.368,59 |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 26.993,21 | 25.067,93 |
| Summe zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | 132.270,49 | 121.436,52 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten, ausgenommen verzinsliche Darlehen und Anleihen | | |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten - Arvantis Group Holding GmbH für Kauf von Darlehen gegen Linus UK Facility Ltd. | 3.640,90 | 4.121,76 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.528,95 | 513,96 |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten | 616,93 | 537,63 |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | -- | 158,48 |
| Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | 5.786,78 | 5.331,83 |
| Summe finanzielle Verbindlichkeiten | 138.057,27 | 126.768,35 |
| Davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 32.163,06 | 29.862,13 |
| Davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 105.894,21 | 96.906,22 |

Langfristige Finanzverbindlichkeiten und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zum Fair Value bestehen in erster Linie aus nicht beherrschenden Anteilen an Tochtergesellschaften welche aufgrund der jeweils bestehenden gesetzlichen Kündigungsrechte der Gesellschafter als Finanzverbindlichkeit abzubilden sind.

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Zusammensetzung der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zu Fair Value | | |
| Nicht beherrschende Anteile an Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG | 91.517 | 92.092 |
| Nicht beherrschende Anteile an Linus WLM 10 GmbH & Co. KG | 4.161 | -- |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides ACT 36 GmbH & Co. KG | 2.341 | -- |
| Nicht beherrschende Anteile an Linus EMS 39 GmbH & Co. KG | 2.056 | 2.082 |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides KKS 20 GmbH & Co. KG | 1.704 | -- |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides LWS 13 GmbH & Co. KG | 1.226 | 1.194 |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides Managed Portfolio I GmbH & Co. KG | 1.137 | -- |
| Darlehen Fides Property OSL GmbH | 853 | -- |
| Nicht beherrschende Anteile an Linus GBW 6 GmbH & Co. KG | 161 | 172 |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides FRA 273 GmbH & Co. KG | 120 | -- |
| übrige | 3 | -- |
| Summe der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zu Fair Value | 105.277 | 96.369 |

| | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zu Fair Value | | |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides SPK GmbH & Co. KG | 6.913 | 6.345 |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides MBT GmbH & Co. KG | 6.357 | 5.888 |
| Nicht beherrschende Anteile an Linus PRI GmbH & Co. KG | 5.141 | 2.582 |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides NIS 34 GmbH & Co. KG | 4.045 | -- |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides RHN GmbH & Co. KG | 3.301 | -- |
| Nicht beherrschende Anteile an Fides BLT 48 GmbH & Co. KG | 1.236 | 1.188 |
| Nicht beherrschende Anteile an Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG | -- | 9.064 |
| Summe der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zu Fair Value | 26.993 | 25.067 |

Diese nicht beherrschenden Anteile sind am Gewinn des jeweiligen Tochterunternehmens beteiligt. Folglich besteht keine Notwendigkeit, den effektiven Zinssatz anzugeben. Nicht beherrschende Anteile an Tochterunternehmen haben ein Recht auf ihren Anteil an einem etwaigen Liquidationsüberschuss des jeweiligen Tochterunternehmens und auf ihre Dividendenausschüttungen.

Alle anderen finanziellen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

8.4. Fair Value

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte und Fair Values aller im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte unter Angabe ihrer Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 und ihrer Stufe in der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden nicht dargestellt.

| | | | Buchwert | |
|---|-------------|-------|------------------|------------------|
| Finanzielle Vermögenswerte | Bewertet zu | Level | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| | | | TEUR | TEUR |
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Investitionen in assoziierte Unternehmen | At equity | 3 | 9.654,75 | 6.492,73 |
| Darlehen an ein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung | AC | n/a* | 54,48 | 53,98 |
| Langfristige private Immobiliendarlehen | FV | 3 | 82.832,90 | 74.647,54 |
| Summe langfristige finanzielle Vermögenswerte | | | 92.542,13 | 81.194,25 |
| Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Kurzfristige Finanzanlagen (private Immobiliendarlehen und aufgelaufene Zinsen) | FV | 3 | 44.506,75 | 42.862,52 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | AC | n/a* | 3.759,16 | 3.649,44 |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen | AC | n/a* | 633,51 | 679,95 |
| Summe kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | | | 48.899,42 | 47.191,92 |

* Die Buchwerte sind ein angemessener Näherungswert für den beizulegenden Fair Value dieser Vermögenswerte.

| | | | Fair Value | |
|---|-------------|-------|------------------|------------------|
| Finanzielle Vermögenswerte | Bewertet zu | Level | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| | | | TEUR | TEUR |
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Investitionen in assoziierte Unternehmen | At equity | 3 | 9,654.75 | 6,492.73 |
| Darlehen an ein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung | AC | n/a* | 54.48 | 53.98 |
| Langfristige private Immobiliendarlehen | FV | 3 | 82,832.90 | 74,647.54 |
| Summe langfristige finanzielle Vermögenswerte | | | 92,542.13 | 81,194.25 |
| Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Kurzfristige Finanzanlagen (private Immobiliendarlehen und aufgelaufene Zinsen) | FV | 3 | 44,506.75 | 42,862.52 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | AC | n/a* | 3,759.16 | 3,649.44 |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen | AC | n/a* | 633.51 | 679.95 |
| Summe kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | | | 48,899.42 | 47,191.92 |

* Die Buchwerte sind ein angemessener Näherungswert für den beizulegenden Fair Value dieser Vermögenswerte.

| | | | Buchwert | |
|---|-------------|-------|-------------------|------------------|
| Finanzielle Verbindlichkeiten | Bewertet zu | Level | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| | | | TEUR | TEUR |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | FV | 3 | 105.277,28 | 96.368,59 |
| Bankdarlehen | AC | n/a* | 4.000,00 | -- |
| Arvantis Group Holding GmbH Darlehen 2021 an Linus UK Facility Ltd. | AC | n/a* | 1.012,61 | -- |
| Leasingverbindlichkeiten | AC | n/a* | 616,93 | 537,63 |
| Summe sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | 110.906,82 | 96.906,22 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | FV | 3 | 26.993,22 | 25.067,93 |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | AC | n/a* | 3.654,90 | 4.121,76 |
| Leasingverbindlichkeiten | AC | n/a* | -- | 158,48 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | AC | n/a* | 1.528,95 | 513,96 |
| Summe sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | 32.177,07 | 29.862,13 |

* Die Buchwerte sind ein angemessener Näherungswert für den beizulegenden Fair Value dieser Vermögenswerte.

| | | | Fair Value | |
|--|-------------|-------|-------------------|------------------|
| Finanzielle Verbindlichkeiten | Bewertet zu | Level | 30.06.2021 | 31.12.2020 |
| | | | TEUR | TEUR |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | FV | 3 | 105,277.28 | 96,368.59 |
| Bankdarlehen | AC | n/a* | 4,000.00 | -- |
| Pelion Green Future GmbH Darlehen 2021 an Linus UK Facility Ltd. | AC | n/a* | 1,012.61 | -- |
| Leasingverbindlichkeiten | AC | n/a* | 616.93 | 537.63 |
| Summe sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | 110,906.82 | 96,906.22 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | FV | 3 | 26,993.22 | 25,067.93 |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | AC | n/a* | 3,654.90 | 4,121.76 |
| Leasingverbindlichkeiten | AC | n/a* | -- | 158.48 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | AC | n/a* | 1,528.95 | 513.96 |
| Summe sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | | 32,177.07 | 29,862.13 |

* Die Buchwerte sind ein angemessener Näherungswert für den beizulegenden Fair Value dieser Vermögenswerte.

Es werden die folgenden Bewertungsmethoden angewandt:

AC - fortgeführte Anschaffungskosten

FV - zum beizulegenden Fair Value

Zur Messung und Offenlegung des beizulegenden Fair Values werden die folgenden Stufen der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 verwendet:

Stufe 3: beizulegender Fair Value auf der Grundlage von Bewertungstechniken, bei denen Inputfaktoren verwendet werden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

Die Geschäftsleitung ist der Ansicht, dass die beizulegenden Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, der kurzfristigen privaten Immobiliendarlehen und der aufgelaufenen Zinsen, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der Forderungen gegenüber assoziierten

Unternehmen, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen nicht verzinslichen Darlehen und Ausleihungen im Wesentlichen aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten dieser Instrumente ihren Buchwerten entsprechen.

Die Gruppe hat die folgenden Methoden und Annahmen zur Berechnung der beizulegenden Fair Values angewandt:

- Der Buchwert von sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entspricht annähernd ihrem beizulegenden Fair Value, da es seit dem erstmaligen Ansatz dieser finanziellen Vermögenswerte keine wesentlichen Änderungen der maßgeblichen Bewertungsparameter gegeben hat.
- Der beizulegende Fair Value langfristiger privater Immobiliendarlehen wird von der Gruppe anhand der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Diese Bewertungstechnik erfordert vom Management bestimmte Annahmen über die Modellinputs, einschließlich der prognostizierten Cashflows, des Abzinsungssatzes und des Kreditrisikos. Der Abzinsungssatz setzt sich aus drei Komponenten zusammen: dem risikofreien Satz, der Kreditrisikoprämie und dem Zinsaufschlag. Die wichtigsten Faktoren, die sich auf die Kreditrisikoprämie auswirken, sind die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und die Verlustquote bei Ausfall (LGD). Bei der Messung der Ausfallwahrscheinlichkeit für ein privates Immobiliendarlehen wendet die Gruppe ein Risiko-Scoring-Modell an. Dabei wird für jeden Real Estate Private Debt-Kredit aus den Einzelrisiken (Kreditrisiko-Score, Marktrisiko-Score, Liquiditätsrisiko-Score und operativer Risiko-Score) ein durchschnittlicher Risiko-Score modelliert, der als Note von 0 (extrem hohes Risiko) bis 10 (extrem niedriges Risiko) ausgedrückt wird. Die Einzelrisiken berücksichtigen u.a. die folgenden Parameter
 - Kreditrisiko-Score des Kunden - Eigenkapitalquote für das Immobilienprojekt
 - Marktrisiko-Score - historische Volatilität des Immobilienmarktes, Gesamtinvestitionskosten und Loan-to-Value-Verhältnis des Projekts
 - Liquiditätsrisiko-Score - einschließlich der mikro- und makroökonomischen Situation des Projekts, der eingestellten Kategorie und der Projektgröße
 - Operative Risikobewertung - Qualität, Erfahrung und Größe des Projektentwicklers, rechtlicher Rahmen

Die wichtigsten nicht beobachtbaren Inputs bei der Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode sind der Marktwert und die Gesamtinvestitionskosten des zu finanzierenden Immobilienprojekts sowie die individuelle Risikobewertung des Projekts. Diese Eingaben erfordern die Verwendung von Schätzungen und Annahmen durch das Management.

- Der beizulegende Fair Value der nicht beherrschenden Anteile an Tochterunternehmen wird von der Gruppe anhand der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Diese Bewertungstechnik erfordert vom Management bestimmte Annahmen über die Modellinputs, einschließlich der prognostizierten Cashflows und des Abzinsungssatzes. Schätzungen und Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Fair Values langfristiger privater Immobiliendarlehen verwendet werden, wirken sich direkt auf den beizulegenden Fair Value langfristiger Finanzverbindlichkeiten aus.

Beschreibung der wesentlichen nicht beobachtbaren Parameter, die bei der Bewertung verwendet wurden:

Die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren, die bei der Bewertung des beizulegenden Fair Values in Stufe 3 der Hierarchie des beizulegenden Fair Values verwendet werden, sind zusammen mit einer quantitativen Sensitivitätsanalyse zum 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2020 nachstehend aufgeführt:

| | Bewertungs- methode | Wesentliche nicht beobachtbare Parameter | Spanne (gewichteter Durchschnitt) | Sensitivität des Inputs für den beizulegenden Fair Value |
|--|------------------------|--|--|--|
| Langfristige private Immobilien- darlehen | DCF-Methode | Entwicklung des Marktwerts des finanzierten Immobilienprojekts | 30.6.2021: -20 % bis +20 % 2020: -20 % bis +20 % | Ein Anstieg des Marktwerts aller finanzierten Immobilienprojekte um 15 % würde zu einem Anstieg des beizulegenden Fair Values der Darlehen um TEUR 1.837 (2020: TEUR 1.377) führen. Ein Rückgang des Marktwerts aller finanzierten Immobilien um 15 % würde zu einem Rückgang des beizulegenden Fair Values der Darlehen um TEUR 8.159 (2020: TEUR 1.883) führen. |
| | | Entwicklung des durchschnittlichen Risiko-Scores für das finanzierte Immobilienprojekt | 30.06.2021: -10 % bis +10 % 2020: -1 bis +1 Punkt | Eine Erhöhung des durchschnittlichen Scores aller finanzierten Immobilienprojekte um 10 % (2020: um 1 Punkt) würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Fair Values der Darlehen um TEUR 112 (2020: TEUR 575) führen. |
| | | | | Eine Verringerung des Durchschnittswerts aller finanzierten Immobilienprojekte um 10 % (2020: um 1 Punkt) würde zu einer Verringerung des beizulegenden Fair Values der Darlehen um TEUR 1.027 (2020: TEUR 1) führen. |

8.5. Ziele und Grundsätze des Risikomanagements für Finanzinstrumente

Das Risikomanagement des Unternehmens konzentriert sich auf finanzielle, operative und rechtliche Risiken. Die bedeutendsten Risiken der Gruppe, die sich aus den von ihr verwendeten Finanzinstrumenten ergeben, sind das Ausfallrisiko der Gegenpartei (Kreditrisiko), das Liquiditätsrisiko und das Marktrisiko (Risiko der Veränderung der Zinssätze).

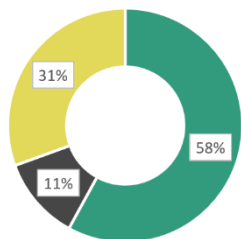
Die wichtigsten Finanzinstrumente des Linus-Konzerns sind langfristige finanzielle Vermögenswerte (zum 30. Juni 2021: 52,50 % der Bilanzsumme, zum 31. Dezember 2020: 56,28 % der Bilanzsumme), kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (zum 30. Juni 2021: 26,77 % der Bilanzsumme, zum 31. Dezember 2020: 31,27 % der Bilanzsumme), Anteile an assoziierten Unternehmen (zum 30. Juni 2021: 5,80 % der Bilanzsumme, zum 31. Dezember 2020: 4,74 % der Bilanzsumme) und Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (zum 30. Juni 2021: 6,83 % der Bilanzsumme, zum 31. Dezember 2020: 3,02 % der Bilanzsumme;). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie über Darlehensforderungen und Darlehensverbindlichkeiten aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Zum 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020) setzt sich das Gesamtkreditvolumen aus einem Mezzanine-Kreditportfolio in Höhe von 75,5 Mio. EUR (87,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020) und einem Senior-Kreditportfolio in Höhe von 145,6 Mio. EUR zum 30. Juni 2021 (114,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020) zusammen. Basierend auf der Risikobewertung zum 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020) hält die Gesellschaft nur drei (zwei) Darlehen mit einem mäßig hohen Risiko-Rating (B) (31. Dezember 2020: CC) auf der Grundlage ihrer Ausfallwahrscheinlichkeit. Zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020 geht das höchste Risiko von einer Hotelimmobilie in einer Tertiärlage aus. Zum 30. Juni 2021 und zum 31. Dezember 2020 geht

das geringste Risiko, basierend auf der bewerteten Ausfallwahrscheinlichkeit, von Wohnimmobilien in A-Lagen aus.

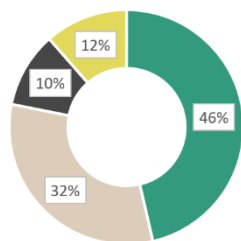
Die folgenden Tortendiagramme zeigen eine detailliertere Aufschlüsselung zum 30. Juni 2021, wobei die Anteile in % des gesamten Kreditvolumens angegeben sind.

Mezzanine Loan Book zum 30. Juni 2021



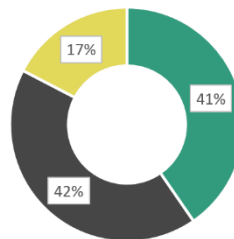
■ AA ■ AAA ■ B

Risk Rating over Loan Book zum 30. Juni 2021



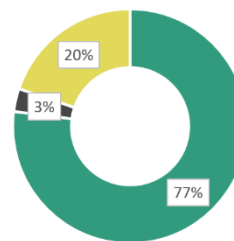
■ AA ■ AAA ■ B ■ BB

Senior Loan Book zum 30. Juni 2021



■ AA ■ AAA ■ BB

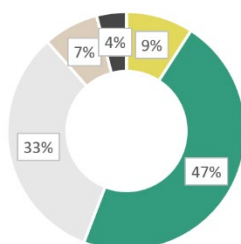
Loan book after Type of Location



■ A ■ B ■ C or other

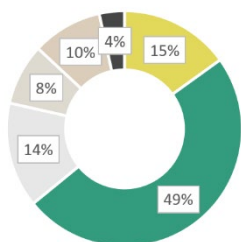
Die Aufteilung des Portfolios zum 31. Dezember 2020 ist im Folgenden dargestellt:

Mezzanine Loan Book zum 31. Dezember 2020



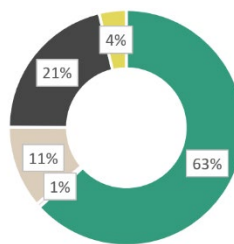
■ A ■ AA ■ AAA ■ B ■ CC

Risk Rating over Total Loan Book



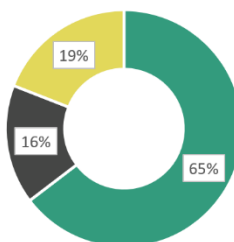
■ A ■ AA ■ AAA ■ B ■ BB ■ CC

Senior Loan Book zum 31. Dezember 2020



■ AA ■ AAA ■ B ■ BB ■ CC

Loan Book after Type of Location



■ A - Location ■ B - Location ■ C - Location or Other

Die Gruppe verwaltet ihre Guthaben auf Girokonten, um eine ausreichende Liquidität zu gewährleisten und den Nennwert der Instrumente zu sichern.

Das Investitionsrisiko wird durch ein aktives Kreditcontrolling im operativen Bereich gesteuert. Dies gilt insbesondere für die von der Linus-Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Fair Value bewertet werden.

Vorrangiges Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, ein akzeptables Risikoniveau festzulegen und sicherzustellen, dass keine Risiken über dieses Limit hinaus eingegangen werden. Der Risikomanagement-Ansatz für operative und rechtliche Risiken zielt darauf ab, das ordnungsgemäße Funktionieren der internen Richtlinien und Verfahren zur Minimierung operativer und rechtlicher Risiken zu gewährleisten.

Aufgrund der vielfältigen rechtlichen Anforderungen muss bei der Risikoberichterstattung zwischen Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationellen Risiken unterschieden werden. Die Risikobewertung der für das Unternehmen relevanten Risikokategorien wird im Folgenden dargestellt.

8.5.1. Adressenausfallrisiko

Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko, dass Geschäftspartner nicht in der Lage oder nicht willens sind, ihren vertraglichen Leistungsverpflichtungen nachzukommen, ein Risiko, das im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Fair Values bewertet wird. Die wichtigsten Vertragspartner sind die Kreditnehmer. Im Rahmen unserer konservativen Risikostrategie hat die Gruppe Parameter für die Kreditvergabe in Bezug auf das Volumen und den Standort, aber auch in Bezug auf die Objektkategorie festgelegt, die mit der von der Geschäftsleitung definierten Risikobereitschaft in Einklang stehen. Weitere wichtige Parameter sind die Qualität der Kreditsicherheiten und die Möglichkeiten der Syndizierung, angemessene Risikoprämien und die Möglichkeit zur Vermeidung von Nachrangigkeiten.

Das Back Office (Kreditrisikomanagement) überwacht die Kreditrisiken unabhängig vom Origination-Team. Zusätzlich zu den regulären Kontrolltätigkeiten gibt diese Einheit ein zweites Votum neben dem Origination-Team ab, wenn Kredite auf der Grundlage der ihr übertragenen Kompetenzen genehmigt werden.

Alle Kreditengagements unterliegen einem wiederkehrenden Revisionsprozess mit einer jährlichen Überprüfung des Kreditratings. Darüber hinaus wird die Werthaltigkeit der als Sicherheit dienenden Immobilien halbjährlich oder bei Bedarf ad hoc überprüft.

Kreditverluste werden in einer zentralen Datenbank verwaltet. Bislang hat das Unternehmen keine offiziellen Kreditverluste erlitten. Die erwarteten Kreditverluste werden zu statistischen Zwecken auf Portfolioebene erfasst. Notleidende Kredite oder potenzielle Ausfälle werden zur Berechnung und zum Benchmarking der ursprünglichen Ausfallwahrscheinlichkeiten und Kreditverluste verwendet. Dies wiederum ermöglicht es dem Unternehmen, die Kreditausfallrisiken des Kreditportfolios zu analysieren und zu überwachen, indem die Risikoprofile der einzelnen Kredite miteinander verglichen werden.

Die Bonitätseinstufung eines Kredits wird auf der Grundlage eines AAA-D-Ratingsystems mit acht Risikoklassen ermittelt, wobei AAA die beste Einstufung ist, d. h. ein sehr geringes Risiko, und D die schlechteste Einstufung, die einen Ausfall bedeutet, wie das folgende Diagramm veranschaulicht.

| Rating | Description | Associated PD |
|--------|----------------------|----------------------------|
| AAA | Very low risk | From 0.00% To 3.70% |
| AA | Low risk | From 3.70% To 6.42% |
| A | Moderately low risk | From 6.42% To 11.11% |
| BB | Moderate risk | From 11.11% To 19.25% |
| B | Moderately high risk | From 19.25% To 33.33% |
| CC | High risk | From 33.33% To 57.74% |
| C | Very high risk | From 57.74% To 99.99% |
| D | Default | From 100.00% To 100.00% |

Das Ratingmodell wurde unter Berücksichtigung von 17 der wichtigsten quantitativen und qualitativen Faktoren eines Projekts entwickelt. Diese werden in vier Risikokategorien unterteilt: Kreditrisiko, Marktrisiko, Liquiditätsrisiko und operatives Risiko. Die Risikokategorien werden einzeln bewertet und anschließend gewichtet, um eine Gesamtrisikobewertung und eine Ausfallwahrscheinlichkeit für ein Projekt zu ermitteln. Das Ratingmodell und die daraus resultierende Risikobewertung werden auch bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von privaten Immobilienkrediten verwendet.

Das Risikomodelle unterscheidet zwischen drei Arten von Krediten: Land Banking, Erschließung und Wertsteigerung sowie bestehende Gebäude. Dadurch kann LINUS jedes Darlehen nach projektspezifischen Faktoren bewerten und genauere Risikoprofile ableiten.

Unabhängig von der Art des Kredits quantifiziert LINUS das Standardrisiko anhand einer Reihe von Risikoparametern. Dabei handelt es sich um die Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), das Risiko bei Ausfall (Exposure at Default, EaD), die Verlustquote bei Ausfall (Loss-Given-Default, LGD) und den erwarteten Verlust (Expected Loss, EL).

Die Gesamtrisikobewertung ist umgekehrt mit der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) verknüpft, d.h. je höher die Bewertung, desto niedriger die PD und umgekehrt. Das Ausfallrisiko (Exposure at Default, EAD) hängt vom Delta zwischen dem Loan Detachment- und dem Loan Attachment Point eines bestimmten LINUS-Kredits ab. Die Differenz zwischen dem Loan Detachment Point und dem Recovery Value eines Assets im Falle eines Ausfalls führt zum Loss Given Default. In unserem Modell entspricht der Wiederherstellungswert dem Dreifachen der annualisierten Volatilität eines Vermögenswerts, um ein "Worst-Case-Szenario" zu berücksichtigen. Zusätzliche Wertpapiere, d. h. Garantien oder andere Sicherheiten, verringern den Verlust bei Ausfall entsprechend einer Wiedergewinnungsrate, die den Wert der Sicherheiten widerspiegelt. Schließlich wird der erwartete Verlust als Produkt aus der Multiplikation von LGD und PD abgeleitet.

Kurzfristige und langfristige finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sind für die Gruppe von geringerer Bedeutung. Sie werden auf Einzelfallbasis überwacht und einzeln auf Wertminderung geprüft. Für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte bestand zum 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2020 kein Wertminderungsbedarf. Folglich wurden auch keine erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken mit einwandfreier Bonität hinterlegt. Die Ausfallwahrscheinlichkeit der Banken wird als gering eingeschätzt.

8.5.2. Marktrisiko

Das Marktrisiko umfasst alle Risiken, die sich aus ungünstigen Marktentwicklungen ergeben und sich negativ auf das Ergebnis oder die Buchwerte der Unternehmenspositionen auswirken können. Dazu gehören vor allem das Zinsänderungsrisiko, das Immobilienwertrisiko und das Währungsrisiko.

8.5.3. Risiken für die Gruppe auf den Immobilien- und Kapitalmärkten

Ungünstige Bedingungen auf den globalen oder lokalen Märkten, auf denen die Gruppe tätig ist, einschließlich der anhaltenden COVID 19-Pandemie, könnten den Wert und die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierung verringern. Darüber hinaus ist die Linus-Gruppe einem erheblichen Wettbewerb ausgesetzt, wenn es darum geht, neue Immobilienentwicklungen zu finanzieren oder Co-Investoren zu finden. Die Digitalisierung der Immobilienfinanzierung ist noch nicht fest im Markt verankert. Sollte es der Gruppe nicht gelingen, einen treuen Kundenstamm zu gewinnen, könnten die langfristigen Erträge und die Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells der Gruppe beeinträchtigt werden.

Die Immobilienpreise in Deutschland sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Sollte sich dieser Trend verlangsamen oder umkehren oder sollten die Immobilienpreise plötzlich fallen, könnte sich dies negativ auf die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen auswirken.

Die Gruppe ist bestrebt, diese Risiken durch eine ständige Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte, marktconforme Konditionen und eine kundenorientierte Geschäftsabwicklung zu vermindern.

8.5.4. Zinsrisiken für die Gruppe und das Risiko von Änderungen des Marktwerts von Immobilien

Die mit den Kreditnehmern vereinbarten Zinssätze sind fest und unterliegen daher keinem Zinsrisiko. Die Gruppe beobachtet die Marktentwicklung für ihre privaten Immobilienfinanzierungen, da das Risiko besteht, dass die Marktzinsen für solche Darlehen sinken und damit die künftige finanzielle Leistungsfähigkeit der Gruppe beeinträchtigt sein könnte. Dieses Risiko wird jedoch derzeit als gering eingeschätzt. Steigen die Marktzinsen, so ist davon auszugehen, dass auch die Zinsen für die von der Gruppe vergebenen Darlehensarten steigen werden.

Im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass die Marktwerte der mit ihren Darlehen finanzierten Immobilienprojekte sinken, z.B. aufgrund eines allgemeinen Verfalls der Marktpreise für Immobilien oder für bestimmte Anlageklassen (z.B. Hotels, Büros, Wohnungen). Ein Anstieg der Zinssätze könnte sich negativ auf den Wert von Immobilien auswirken, was möglicherweise zu Ausfällen bei bestehenden Immobilienkrediten führen könnte. Für die Gruppe besteht das Risiko, dass ein Rückgang der Immobilienpreise die Fähigkeit der Kreditnehmer einschränkt, die privaten Immobiliendarlehen zurückzuzahlen.

Darüber hinaus besteht bei Bauträgerprojekten das Risiko, dass die Bau- und Investitionskosten steigen, z.B. durch die allgemeine Inflation für Bau- und Planungsleistungen. Für die Gruppe besteht das Risiko, dass ein Anstieg der Bau- und Investitionskosten für Immobilien die Fähigkeit der Darlehensnehmer einschränkt, die privaten Immobilienkredite zurückzuzahlen.

Die Gruppe überwacht diese Risiken durch eine regelmäßige und genaue Kontrolle der von ihr finanzierten Projekte sowie durch eine ständige Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte.

8.5.5. Währungsrisiken

Da es auf Gruppenebene keine Wechselkursrisiken gibt und keine Investitionen in Wertpapiere und keine Fremdfinanzierung getätigt werden, wird das Marktrisiko als unbedeutend eingestuft.

8.5.6. Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezieht sich auf das Risiko, dass die Gruppe nicht mehr in der Lage ist, ihre Schulden zu begleichen.

Die operative Tätigkeit der Gruppe wird durch das von den Anteilseignern eingebrachte Kapital und die einbehaltenen Gewinne finanziert.

Für die Emission von privaten Immobiliendarlehen greift die Gruppe auch auf unabhängige Co-Investoren zurück, die Kapital in die von der Gruppe verwalteten Spezial-AIFs (z.B. Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG) einbringen. Es besteht das Risiko, dass (Co-)Investoren nicht in der Lage sind, zusätzliches Kapital beizusteuern, was dazu führt, dass die Gruppe nicht in der Lage ist, ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Auszahlung der vereinbarten Darlehen nachzukommen. In Anbetracht der finanziellen Ressourcen der (Co-)Investoren wird dieses Risiko als unwesentlich eingestuft.

Um sich kurzfristig attraktive Investitionsmöglichkeiten zu sichern, geht die Gruppe Verpflichtungen zur Finanzierung neuer Projekte über die Linus Debt Invest DACH 1 GmbH & Co. KG ein, noch bevor Co-Investoren gewonnen werden konnten. Es besteht das Risiko, dass die Linus Debt Invest DACH 1 GmbH & Co. KG nicht über ausreichendes Kapital verfügt oder es der Gruppe nicht gelingt, zusätzliche Mittel aufzubringen, wodurch der Erfolg des Geschäftsmodells der Gruppe gefährdet werden könnte. Diesem Risiko begegnet die Gruppe durch den aktiven Aufbau einer Basis von Co-Investoren und die kundenorientierte Abwicklung der Projekte.

Zur Überwachung dieses Risikos auf Ebene der Muttergesellschaft dienen die Liquiditätsprognosen, die monatlich überarbeitet und entsprechend überwacht werden. Die Muttergesellschaft hat die erforderlichen Verfahren eingerichtet, um sicherzustellen, dass die Liquiditätsprognosen und die Überwachung ordnungsgemäß durchgeführt werden. Die

Cashflows und die Bewegungen auf den Konten werden wöchentlich überwacht und dem CEO und COO gemeldet.

8.5.7. Operationelles Risiko

Operationelle Risiken bestehen in Form eines möglichen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Die Gruppe hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, mit denen operationelle Risiken frühzeitig erkannt und entsprechend gesteuert und überwacht werden können, um die Risiken und ihre möglichen Auswirkungen auf die Gruppe zu reduzieren.

Im Rahmen des Managements der operationellen Risiken der Gruppe führt der CRO vierteljährlich eine Bewertung der wesentlichen Risikokategorien durch. Risiken, die nicht als wesentlich eingestuft werden, werden in Abständen von bis zu 12 Monaten bewertet.

Der Erfolg der Gruppe hängt von ihrer Fähigkeit ab, ihr Geschäft effektiv aufzubauen. So muss die Gruppe beispielsweise ihre Infrastruktur weiter verbessern, um ein höheres Geschäftsvolumen zu bewältigen. Ein Ausbau der Online-Plattform, der sich auch auf die IT-Infrastruktur erstreckt, ein Anstieg der Zahl der Investitionsprojekte und eine wachsende Belegschaft werden die Prozesse innerhalb der Gruppe komplexer und anspruchsvoller machen. Das Risiko von Unterbrechungen und Verstößen gegen die Compliance kann steigen.

Das prognostizierte Wachstum könnte auch das Management der Gruppe und ihre wichtigsten Mitarbeiter, die produktiver werden müssen, vor große Herausforderungen stellen. Die Teams innerhalb der Gruppe sind jedoch möglicherweise nicht ausreichend ausgestattet, um die steigende Arbeitsbelastung zu bewältigen. Es besteht das Risiko, dass die verfügbaren Personalressourcen für die expandierenden Geschäftsbereiche nicht ausreichen. Die Fähigkeit der Gruppe, rechtzeitig eine ausreichende Anzahl neuer Mitarbeiter, insbesondere IT-Experten, zur Bewältigung des wachsenden Arbeitsvolumens zu rekrutieren, hängt von der Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeiter auf dem Markt und der Fähigkeit der Gruppe ab, diesen attraktivere Beschäftigungsbedingungen als andere Arbeitgeber zu bieten. Es besteht das Risiko, dass die Gruppe nicht in der Lage ist, die benötigte Anzahl von Mitarbeitern oder nicht zu akzeptablen Bedingungen einzustellen. Das Unternehmen versucht, die Grenzen des künftigen Wachstums aufgrund begrenzter interner Kapazitäten (HR-Risiko) abzumildern, indem es für ein angemessenes Wachstum seines Personalbestands sorgt und auf ein flexibles Backup in Form externer Dienstleister zurückgreift.

Sollte es nicht gelingen, das künftige Wachstum effizient zu steuern, könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow, die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Aussichten der Gruppe haben.

Aufgrund der zunehmenden Anzahl und Komplexität der Prozesse und der an diesen Prozessen beteiligten Personen und Geschäftseinheiten ist auch das Risiko von Schnittstellen in den Blick zu nehmen. Diesem wird durch abteilungsübergreifende schriftliche Richtlinien und Verfahren begegnet.

Es besteht das Risiko, dass die von der Gruppe durchgeführte Due-Diligence-Prüfung bei der Vergabe von Immobilien-Privatkrediten nicht alle relevanten Sachverhalte erfasst, was zu erhöhten Kreditrisiken führen kann. Die Gruppe begegnet diesem Risiko durch die Inanspruchnahme spezialisierter rechtlicher und technischer Berater.

Rechtliche Risiken bestehen vor allem im Hinblick auf neue regulatorische Anforderungen. Die Gruppe versucht, diesen Risiken durch eine frühzeitige Analyse ihrer Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit, durch die Vornahme der erforderlichen Anpassungen und durch die Umsetzung der neuen Anforderungen zu begegnen.

9. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Für die Zwecke der verkürzten Kapitalflussrechnung umfassen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente den Kassenbestand und Bankguthaben. Sie werden unter der verkürzten Zwischenbilanzposition "Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente" ausgewiesen.

10. Aktienbasierte Vergütung

10.1. AOP 2021

Im Zuge der Hauptversammlung am 16. April 2021 wurde das Aktienoptionsprogramm 2021 (AOP 2021) verabschiedet. Bezugsberechtigte sind Arbeitnehmer der Linus Digital Finance AG, Mitglieder der Geschäftsführung verbundener Unternehmen sowie deren Arbeitnehmer für insgesamt 443.591 Aktien. Erfolgsziele für das Vesting dieser Optionen orientieren sich an der Wertentwicklung der Linus Aktie sowie der Entwicklung bestimmter finanzieller KPIs (Key Performance Indicators) des Unternehmens bzw. verbundener Unternehmen. Die Erfolgsziele für den Konzern sind eine Steigerung des Aktienkurses oder eine Steigerung des Umsatzes oder EBIT um mindestens 10 % während der Vestingperiode.

Strike Preise bei Ausgabe lagen zwischen EUR 3,23 – 25,23. Die Vestingperiode beträgt fünf Jahre bei halbjährlichem Vesting nach einer einjährigen Wartefrist („Cliffperiode“) wobei die Optionen nach vier Jahren zum ersten Mal ausgeübt werden können. Es entsteht ein Anspruch auf Lieferung von Aktien, der auch per Barauszahlung bedient werden kann, wobei die Gesellschaft grundsätzlich davon ausgeht die Ansprüche in Aktien zu bedienen.

Der Fair Values dieser Optionen wurden unter folgenden Annahmen ermittelt:

- IAS 34.16A(c)
- Erwartete Volatilität (%): 54,37
- Risikofreier Zins (%): -0,57
- Durchschnittlicher Preis pro Aktie (EUR): 25,23
- Erwartete Lebensdauer der Optionen: 4,6 Jahre
- Durchschnittlicher Optionswert (EUR): 19,60

Zum 30. Juni 2021 betrug der Aufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres aus dem AOP 2021 TEUR 199.

10.2. VAOP 2021

Zusätzlich beschloss der Vorstand am 3. Mai 2021 ein virtuelles Aktienoptionsprogramm (VAOP 2021). Die Vestingperiode beträgt fünf Jahre bei halbjährlichem Vesting nach einer einjährigen Wartefrist („Cliffperiode“). Die Strike Preise bei Ausgabe lagen bei EUR 3,23.

Erfolgsziele für das Programm werden auf individueller Basis festgelegt. Es entsteht ein Anspruch auf Barauszahlung, der auch durch Lieferung von Aktien bedient werden kann, wobei die Gesellschaft grundsätzlich davon ausgeht die Ansprüche in Aktien zu bedienen.

Der Fair Values dieser Optionen wurden unter folgenden Annahmen ermittelt:

- IAS 34.16A(c)
- Erwartete Volatilität (%): 54,36
- Risikofreier Zins (%): -0,58
- Durchschnittlicher Preis pro Aktie (EUR): 25,23
- Erwartete Lebensdauer der Optionen: 4,6 Jahre

- Durchschnittlicher Optionswert (EUR): 22,04

Zum 30. Juni 2021 betrug der Aufwand für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 aus dem VOAP 2021 TEUR 84.

10.3. Beendigung des aktienbasierten Vergütungsplans 2020 für Linus Capital Ltd., Vereinigtes Königreich

Im Zusammenhang mit der Einführung der beiden vorgenannten aktienbasierten Vergütungspläne AOP 2021 und VAOP 2021 wurde das bisher bei der Tochtergesellschaft Linus Capital Ltd., Vereinigtes Königreich, bestehende Aktienoptionsprogramm (vgl. Ziffer 25.2 der Notes im Konzernabschluss des Konzerns für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr) beendet. Ansprüche der Begünstigten bestehen hieraus am 30. Juni 2020 nicht mehr.

11. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Der Konzern hat gegenüber Dritten unwiderrufliche Darlehenszusagen gegeben, die am 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020) im Umfang von TEUR 58.666 (TEUR 0) noch nicht von den Darlehensnehmern abgerufen waren. In diesem Umfang ist der Konzern verpflichtet, auf künftigen Abruf durch die Darlehensnehmer Darlehensmittel an die Darlehensnehmer auszuführen.

12. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahestehenden Personen gehören die Aktionäre, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Linus-Gruppe ausüben, assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, nicht konsolidierte Tochtergesellschaften und Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik der Gruppe ausüben können. Zu den Personen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik des Konzerns ausüben können, gehören alle Personen in Schlüsselpositionen sowie deren nahe Familienangehörige. Innerhalb der Gruppe betrifft dies die Mitglieder des Vorstands.

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtsumme der Transaktionen, die mit nahestehenden Unternehmen und Personen für das jeweilige Geschäftsjahr getätigt wurden.

für den Halbjahreszeitraum bis zum 30. Juni 2021 bzw.
Bestand zum Stichtag 30. Juni 2021
(Vorjahresangaben beziehen sich auf das gesamte Jahr 2020
bzw. auf den 31. Dezember 2020)

| TEUR | | Dienstleistungen / Darlehen an nahestehende Personen | Dienstleistungen von verbundenen Parteien | Forderungen gegen nahestehende Personen | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Parteien |
|--|------------|--|---|---|--|
| Unternehmen mit maßgeblichem Einfluss auf die Gruppe: | | | | | |
| Arvantis Group Holding GmbH | 30.06.2021 | -- | 15,33 ** | -- | 4.653,51 |
| | 31.12.2020 | -- | -- | -- | 4.121,76 |
| Gemeinschaftsunternehmen, bei dem das Mutterunternehmen ein Partnerunternehmen ist: | | | | | |
| Linus Debt Invest 1 GmbH & Co. KG | 30.06.2021 | 12,00 | -- | 35,28* | -- |
| | 31.12.2020 | 42,73 | -- | 23,91* | -- |
| Linus Debt Invest 3 GmbH & Co. KG | 30.06.2021 | -- | -- | -- | -- |
| | 31.12.2020 | 7,82 | -- | 2,9 * | -- |
| Assoziierte Unternehmen | | | | | |
| | 30.06.2021 | -- | -- | 633,51 | 0,01 |
| | 31.12.2020 | 11,20 | 57,77 ** | 795,40 | 0,02 |
| Sonstige nahestehende Unternehmen: | | | | | |
| Arvantis Group GmbH | 30.06.2021 | -- | -- | -- | -- |
| | 31.12.2020 | -- | 9,75 | -- | 11,30 |
| Global Growth Capital S.à.r.l. und Parson GmbH *** | 30.06.2021 | -- | 3.713,57 ** | -- | 91.516,70 |
| | 31.12.2020 | -- | 8.653,78 ** | -- | 101.984,42 |

* diese Beträge werden als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

** erfasst unter Finanzaufwendungen.

*** erfasst unter den kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten. Es handelt sich um den Anteil am Eigenkapital bei der Linus Debt Invest DACH 1 GmbH & Co. KG.

für den Halbjahreszeitraum bis zum 30. Juni 2021
bzw. Bestand zum Stichtag 30. Juni 2021
(Vorjahresangaben beziehen sich auf das gesamte
Jahr 2020 bzw. auf den 31. Dezember 2020)

| TEUR | | Anzahl der Aktien | Erhaltene Zinsen | Forderungen gegen nahestehende Personen |
|---|------------|-------------------|------------------|---|
| Personen in Schlüsselpositionen der Gruppe | | | | |
| Von Mitgliedern der Geschäftsleitung gehaltene Anteile an der Konzernmuttergesellschaft zum 30. Juni 2021 / 31. Dezember 2020 * | 30.06.2021 | 694.563 | | |
| | 2020 | 7.543 | | |
| Darlehen an nahestehende Personen Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen der Gruppe: | | | | |
| Darlehen an ehemaligen gesetzlichen Vertreter | 30.06.2021 | | 0,50 | 54,48 |
| | 2020 | | 1,13 | 53,98 |

* die Gesamtzahl der Aktien der Konzernmutter belief sich auf 6.056.666 per 30. Juni 2020 (27.580 per 31. Dezember 2020).

12.1. Geschäftsvorfälle mit Aktionären, die einen wesentlichen Einfluss ausüben

Arvantis Group Holding GmbH, Schönefeld, ist ein Aktionär, der direkt einen wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben kann. Die Arvantis Group Holding GmbH wird von Alexander Samwer kontrolliert. Konsolidierte Finanzberichte werden weder von Arvantis Group Holding GmbH noch von Alexander Samwer erstellt oder veröffentlicht.

12.2. Arvantis Group Holding GmbH, Schönefeld, und ihre Tochtergesellschaften

Arvantis Group Holding GmbH hat sich an Unternehmen beteiligt (Linus Debt Invest 1 GmbH & Co. KG, Linus Debt Invest 3 GmbH & Co. KG, Linus UK Facility Limited) beteiligt, für die die Linus-Gruppe verschiedene Dienstleistungen erbringt (z.B. Arrangieren von Darlehen, Asset Management, Managementvergütung, kurzfristige Darlehen). Die von der Gruppe aus diesen Gesellschaften erzielten Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2021 auf 12,00 TEUR und im gesamten Jahr 2020 auf 45,55 TEUR, die fast ausschließlich von der Konzernmuttergesellschaft erwirtschaftet wurden.

Die Konzernmuttergesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 sämtliche Anteile und Darlehensforderungen an der Linus UK Facility Limited, London, von der Arvantis Group Holding GmbH erworben. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt TEUR 4.121,76 (wobei das Nettovermögen der Linus UK Facility Ltd. zum Zeitpunkt des Erwerbs TEUR 4.265,60 betrug). Gemäß IAS 1.109 wurde der Unterschiedsbetrag in Höhe von 143,84 TEUR als Einlage in die Kapitalrücklagen im Jahr 2020 erfasst. Der Kaufpreis war zum 31. Dezember 2020 noch nicht beglichen. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2021 wurde ein Teil des Kaufpreises (480,9 TEUR) durch Zahlung an die Arvantis Group Holding GmbH gemäß dem Kaufvertrag zwischen den Parteien beglichen, sodass sich die diesbezügliche Verbindlichkeit gegenüber Arvantis Group Holding GmbH am 30. Juni 2021 auf 3,640.90 TEUR belief.

Im Laufe des Jahres 2021 gewährte die Arvantis Group Holding GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 an Linus Capital Ltd, London, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gesellschaft. Zum 30. Juni 2021 belief sich der Darlehensbetrag auf 997,28 TEUR mit aufgelaufenen, aber nicht gezahlten Zinsen in Höhe von 15,33 TEUR.

12.3. Parson GmbH, Schönefeld, und ihre Tochtergesellschaften

Der mittelbar kontrollierende Gesellschafter Alexander Samwer kontrolliert auch die Parson GmbH, Schönefeld. Die Parson GmbH hat sich mit 10,0 % als Gründungskommanditistin an der Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG, Berlin, beteiligt, für die die Linus-Gruppe verschiedene Dienstleistungen erbringt (z.B. Kreditvermittlung, Asset Management, Managementvergütung, kurzfristige Kredite). Die Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG, Berlin, ist seit dem 4. Januar 2019 vollständig in der Linus-Gruppe konsolidiert. Die Erträge gegenüber der Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG belaufen sich auf 410,61 TEUR (01-06/2021) und 1.938,82 TEUR (in 2020), die fast vollständig von der Muttergesellschaft erwirtschaftet wurden und im Rahmen der Vollkonsolidierung der Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG.

12.4. Global Growth Capital S.à.r.l., Luxemburg

Der mittelbar kontrollierende Gesellschafter Alexander Samwer war im Berichtszeitraum 2020 bis Anfang 2021 über die Global Founders GmbH, Grünwald, direkt an der Rocket Internet S.E., Berlin, beteiligt, die die Global Growth Capital S.à.r.l., Luxemburg, kontrolliert. Darüber hinaus war der Bruder von Herrn Alexander Samwer in den Berichtszeiträumen 2020 und 2021 und ist bis heute der Chief Executive Officer (CEO) der Rocket Internet S.E.

Global Growth Capital S.à.r.l. hat sich als Gründungskommanditist mit 87,0 % an der Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG, Berlin, beteiligt, für die die Linus-Gruppe verschiedene Dienstleistungen erbringt (z.B. Vermittlung von Krediten, Asset Management, Managementvergütung, Kostenumlagen). Die Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG, Berlin, wird seit dem 4. Januar 2019 in der Linus Gruppe vollkonsolidiert. Die Erträge gegenüber der Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG belaufen sich auf 410,61 TEUR (01-06/2021) und 1.938,82 TEUR (in 2020), die nahezu vollständig von der Muttergesellschaft erwirtschaftet wurden und im Rahmen der Vollkonsolidierung der Linus Debt Invest DACH I GmbH & Co. KG.

In einigen Fällen agiert die Gruppe als Lead Manager und Collateral Agent für Real Estate Private Debt Loans, die die Gruppe in einem Konsortium mit Global Growth Capital S.à.r.l. vergibt. Da die Gruppe nur durch die Bildung dieses Konsortiums in der Lage ist, bestimmte Darlehen zu vergeben, werden für diese Dienstleistung keine besonderen Gebühren erhoben. Der Umfang der für Global Growth Capital S.à.r.l. auf Treuhandkonten verwalteten Sicherheiten belief sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 116.264 und zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 164.598.

12.5. Geschäftsvorfälle mit Unternehmen, deren Anteilseigner einen erheblichen Einfluss auf die Muttergesellschaft ausüben

Die Arvantis Group GmbH (ein von Herrn Alexander Samwer beherrschtes Unternehmen) hat im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages bestimmte Verwaltungs-, Buchführungs- und Sekretariatsleistungen für die Muttergesellschaft erbracht. Die in diesem Zusammenhang im Konzern erfassten Vergütungsaufwendungen betragen im Gesamtjahr 2020 TEUR 9,75, im ersten Halbjahr 2021 wurden keine Aufwendungen erfasst.

Am 17. Dezember 2020 schlossen die Muttergesellschaft und die Picus Capital GmbH, ein von Herrn Alexander Samwer kontrolliertes Unternehmen, einen Aktienkaufvertrag, wonach die Picus Capital GmbH 886 eigene Aktien von der Gesellschaft erwarb. Der Kaufpreis belief sich auf insgesamt 2,7 Mio. EUR. Der Abschluss der Transaktion (Übertragung der Aktien und Zahlung des Kaufpreises) erfolgte am 21. Januar 2021.

Am 8. Juli 2020 gewährte die Linus UK Facility Ltd, seit dem 30. November 2020 ein vollkonsolidiertes Unternehmen, der Selina Finance Ltd, einem von Herrn Alexander Samwer indirekt kontrollierten Unternehmen, eine Kreditfazilität zu einem Zinssatz von 5,00 % p.a. Im ersten Halbjahr 2021 wurden auf Grundlage des Darlehensvertrags vom 8. Juli 2020 weitere Darlehensbeträge ausgezahlt. Am 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020) hatte die Linus UK Facility Ltd. eine Darlehensforderung gegen die Selina Finance Ltd. in Höhe von 4.537.204,35 EUR (31. Dezember 2020: 2.450.221,91 EUR). Die Finanzerträge der Gruppe beliefen sich für das erste Halbjahr 2021 (den Zeitraum vom 30. November 2020 bis zum 31. Dezember 2020) auf 64.711,21 EUR (13.446,10 EUR).

12.6. Geschäftsvorfälle mit Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Bei Linus werden die Mitglieder des Vorstands der Muttergesellschaft als Personen in Schlüsselpositionen ausgewiesen.

Die Mitglieder des Vorstands halten circa 10,8 % und die Mitglieder des Aufsichtsrats circa 0,8 % der von der Linus Digital Finance AG ausgegebenen Aktien.

12.6.1. Darlehen an ehemaligen gesetzlichen Vertreter der Muttergesellschaft

Die Muttergesellschaft hat dem damaligen gesetzlichen Vertreter der Muttergesellschaft (Hr. Pederzani) im Jahr 2018 ein Darlehen in Höhe von TEUR 100 gewährt. Das Darlehen wird mit 2,0 % p.a. verzinst, hat eine Laufzeit von 6 Jahren ab Auszahlung und ist unbesichert. Das Darlehen wird unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Das ausstehende Darlehen belief sich zum 30. Juni 2021 auf TEUR 54,48 und zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 53,98. In den Berichtszeiträumen hat die Gruppe Finanzerträge aus dem Darlehen in Höhe von TEUR 0,50 (erstes Halbjahr 2021) und TEUR 1,13 im Jahr 2020 erfasst.

12.6.2. Vergütung von Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

| TEUR | für die Halbjahreszeiträume bis | |
|--|---|---------------|
| | zum 30. Juni 2021 und zum 30. Juni 2020 | |
| | 2021 | 2020 |
| Kurzfristige Leistungen an Personen in Schlüsselpositionen | 100,00 | 199,82 |
| Aktienbasierte Vergütungen | 6,27 | 8,64 |
| Gesamtvergütung an Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns | 106,27 | 208,46 |

Bei den in der Tabelle angegebenen Beträgen handelt es sich um die während des Berichtszeitraums als Aufwand erfassten Beträge für Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns.

12.6.3. Erwerb von Anteilen von Dr. Matthias Schulz

Am 5. Mai 2020 schlossen die Muttergesellschaft, die Dr. Matthias Schulz Vermögensverwaltung UG (haftungsbeschränkt), Berlin, ein Investmentvehikel des damaligen gesetzlichen Vertreters Dr. Matthias Schulz, und bestimmte andere Parteien einen Aktienkaufvertrag, wonach die Gesellschaft von der Dr. Matthias Schulz Vermögensverwaltung UG (haftungsbeschränkt) 376 Aktien der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 0,2 Mio. EUR erwarb.

12.6.4. Aktienbasierte Vergütungen

Die Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns sind ebenfalls Begünstigte von aktienbasierten Vergütungen.

Weitere Angaben

Ergebnisse nach dem 30. Juni 2021

Die Linus Digital Finance AG gab am 13. September 2021 bekannt, in fortgeschrittenen Verhandlungen zu sein und kurz vor einer Einigung mit einer der weltweit führenden alternativen Investmentgesellschaften über den Abschluss einer revolvingierenden Darlehensfazilität und das Eingehen einer strategischen Partnerschaft zu stehen. Die Gesellschaft erwartet den Abschluss der Verhandlungen und die Unterzeichnung der endgültigen Vereinbarungen in den kommenden Wochen nach dem 13. September 2021.

Der Vorstand der Linus Digital Finance AG hat am 16. September 2021 erfolgreich eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital im Rahmen eines Privatplatzierungsverfahrens im Umfang von 350.000 Stück (entspricht knapp 5,8 % des derzeitigen Grundkapitals) platziert. Der Platzierungspreis wurde auf EUR 37,50 je neuer Aktie festgelegt. Das Grundkapital wurde daher durch Ausgabe von 350.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien von EUR 6.056.666,00 auf dann EUR 6.406.666,00 erhöht. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 13,1 Mio. zu. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigt.

Angabe gemäß § 115 Abs. 5 Satz 6 WpHG

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht gemäß § 115 Abs. 5 WpHG unterzogen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.



David Neuhoff
Vorsitzender des Vorstands (CEO)



Frederic Olbert
Vorstand (CFO)

Dieser Konzernzwischenbericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen – also Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft, nicht in der Vergangenheit liegen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „anstreben“, „einschätzen“ oder ähnliche Begriffe. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen des Vorstands. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der LINUS liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse des Konzerns. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des Konzerns wesentlich abweichen von den in zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit enthaltenen Angaben zu Ergebnissen, Erfolgen oder Leistung. LINUS übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.



Impressum

Linus Digital Finance AG
Alexanderstraße 7
10178 Berlin

ir@linus-finance.com
linus-finance.com