



currily AG

Stuttgart

Informationsmemorandum

vom 30. September 2025

**für das Angebot von bis zu 5.578 auf den Namen lautenden Stückaktien
mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie
aus der vom Vorstand am 3. September 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom
12. September 2025 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus dem
durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Februar 2023 geschaffenen
Genehmigten Kapital 2023 („Neue Aktien“)**

Es handelt sich um ein unternehmerisches Investment mit entsprechenden Risiken. Die Risikofaktoren im Abschnitt II dieses Dokuments sollten daher besonders sorgfältig gelesen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	EINLEITUNG	3
II.	ZUSAMMENFASSUNG	4
1.	Beteiligte Parteien	4
2.	Das Angebot und die wichtigsten Merkmale der Neuen Aktien	5
III.	BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN	9
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung.....	9
2.	Konzernstruktur	9
3.	Angaben über das Kapital der Emittentin und Aktionärsstruktur	12
4.	Organe der Emittentin	13
5.	Geschäfte mit nahestehenden Personen	16
IV.	HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE	19
1.	Geschäftstätigkeit.....	19
2.	Bisherige Geschäftsentwicklung	20
V.	RISIKOFAKTOREN	21
1.	Marktbezogene Risiken	21
2.	Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit sowie die Ertrags- und Finanzlage 22	
3.	Risiken in Bezug auf den Bau und den Betrieb von Photovoltaikanlagen	26
4.	Risiken in Bezug auf die Kapitalerhöhung und das Angebot.....	28
VI.	DAS ANGEBOT UND DIE NEUEN AKTIEN	30
1.	Informationen zum Angebot.....	30
2.	Abgabe von Zeichnungen.....	31
3.	Zuteilung	32
4.	Die wichtigsten Merkmale der Neuen Aktien	32

I. EINLEITUNG

Die currily AG („**Gesellschaft**“, „**Emittentin**“, „**currily**“ oder gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften auch die „**currily-Gruppe**“ genannt) beabsichtigt, ihren Aktionären im Rahmen einer Bezugsrechtskapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital bis zu 5.578 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (nachfolgend „**Neue Aktien**“) gegen Bareinlagen zur Zeichnung und Übernahme anzubieten. Nicht im Rahmen des Bezugsangebots gezeichnete Neue Aktien können im Anschluss im Wege einer Privatplatzierung ausgewählten Investoren angeboten werden.

Um den Anlegern bestimmte ausgewählte Basisinformationen zur Verfügung zu stellen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben, wird die Gesellschaft ihr Geschäftsmodell sowie die angebotenen Wertpapiere nachfolgend näher erläutern. Der Anleger wird darüber hinaus aufgefordert, sich selbstständig über alle sonstigen für ihn relevanten Umstände zu informieren, insbesondere aus den Unterlagen, die den Anlegern im Vorfeld zur Verfügung gestellt wurden und die bei der Emittentin angefordert werden können. Die vorliegenden Unterlagen dienen nicht dazu, als Grundlage für eine individuelle Anlageentscheidung herbeigezogen zu werden, diese ist vielmehr auf Grundlage insbesondere der persönlichen Verhältnisse (z. B. steuerliche Verhältnisse, Anlagehorizont, Risikoprofil etc.) eines jeden Anlegers zu treffen.

Eine Weitergabe oder Weiterverbreitung dieses Informationsmemorandums im Original, durch Kopie sowie in elektronischer oder sonstiger Form ist untersagt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Weiterverbreitung unter Umständen gegen anwendbares Recht verstößt. Dieses Informationsmemorandum und die dazugehörigen Unterlagen dürfen insbesondere nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada, Japan oder andere Länder, in denen dies unzulässig ist, verbracht werden. Das entsprechende Wertpapierangebot richtet sich auch ausdrücklich nicht an U.S.-Personen, wie in Regulation S unter dem US Securities Act 1933 (in der jeweils aktuell gültigen Fassung) definiert. Eine Registrierung der angebotenen Wertpapiere in den Vereinigten Staaten von Amerika erfolgt nicht. Ebenso wenig erfolgt irgendeine Art von Angebot in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan oder sonstigen Ländern, in denen dies unzulässig wäre.

II. ZUSAMMENFASSUNG

1. Beteiligte Parteien

Emittentin:

Die currily AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Emittentin ist Stuttgart. Die Geschäftsadresse lautet Theodor-Heuss-Straße 6, 70174 Stuttgart. Die Gesellschaft ist als AG gegründet und am 8. Dezember 2022 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 787394 eingetragen worden. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 106.000,00 und ist eingeteilt in 106.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 3 der Satzung der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien. Tätigkeitsbereiche sind der An- und Verkauf von Immobilien jeglicher Art sowie der Ankauf von Bestandsobjekten jeglicher Art, die energetische Sanierung sowie die Planung und der Betrieb erneuerbarer Energie-Anlagen und die Entwicklung sowie der Betrieb eigener Software und deren Vermarktung.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Förderung des Gegenstands des Unternehmens der Gesellschaft notwendig und/oder nützlich erscheinen. Sie kann bebaute und unbebaute Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, andere Unternehmen im In- und Ausland zu errichten, zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen; sie kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, ganz oder teilweise unter einer einheitlichen Leitung zusammenfassen, sich auf die Verwaltung der Beteiligungen ganz oder teilweise beschränken und sie durch Verkauf oder in sonstiger Weise verwerten. Sie kann ferner ihren Betrieb ganz oder teilweise Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, überlassen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten und zu schließen. Sie ist auch zum Abschluss von Unternehmensverträgen jeglicher Art berechtigt.

Die Satzung sowie der geprüfte Konzernabschluss 2024

sind auf der Webseite der Gesellschaft unter <https://portal.currily.com/datenraum/3cda5b89-de54-4f70-9412-56ad7576a7af/> abrufbar.

2. Das Angebot und die wichtigsten Merkmale der Neuen Aktien

Angebot der Neuen Aktien:

Der Vorstand der Emittentin hat am 3. September 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 12. September 2025 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. Februar 2023 beschlossen, das genehmigte Kapital 2023 auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft, auf das keine Einlagen ausstehen, gegen Bareinlagen, um einen Betrag von bis zu EUR 5.578,00 durch Ausgabe von bis zu 5.578 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (die „**Neuen Aktien**“) zu erhöhen (die „**Kapitalerhöhung**“).

Die Neuen Aktien werden zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Neuer Aktie ausgegeben. Der Gesamtausgabebetrag beträgt mithin bis zu EUR 5.578,00.

Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsverhältnis beträgt 19:1 (19 (neunzehn) alte Aktien zu 1 (einer) Neuen Aktie). Zur Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses hat ein Aktionär auf seine Bezugsrechte aus 18 bestehenden Aktien verzichtet.

Die Neuen Aktien werden in der Frist

**vom 1. Oktober 2025 (0:00 Uhr)
bis zum 15. Oktober 2025 (24:00 Uhr)**

über die Emittentin den Aktionären im Rahmen des am 30. September 2025 im Bundesanzeiger veröffentlichten Bezugsangebots zur Zeichnung angeboten.

Das Bezugsrecht kann ausschließlich während der Bezugsfrist durch Ausfüllen und fristgerechte Übermittlung eines Zeichnungsscheins ausgeübt werden. Der

Zeichnungsschein steht auf der Internetseite der Gesellschaft (<https://currily.com/de/>) unter dem Link <https://portal.currily.com/datenraum/3cda5b89-de54-4f70-9412-56ad7576a7af/> zum Download zur Verfügung.

Der Zeichnungsschein ist vom Aktionär eigenhändig zu unterzeichnen und in zweifacher Ausfertigung der Gesellschaft unter der Adresse:

Currily AG
Theodor-Heuss-Straße 6,
70174 Stuttgart

bis spätestens zum 15. Oktober 2025, 24:00 Uhr **im Original** zuzustellen. Maßgeblich ist der Eingang bei der Gesellschaft. Eine elektronische oder faxmäßige Übermittlung genügt nicht.

Ferner sind 100 % des Bezugspreises der jeweils gezeichneten Aktien bis zum Ablauf der Bezugsfrist, d.h. bis zum Ablauf des 15. Oktober 2025 auf das nachfolgende Konto der Gesellschaft in bar einzuzahlen:

Kontoinhaber:	currily AG
Name der Bank:	Sparkasse Tauberfranken
SWIFT / BIC:	SOLADES1TBB
IBAN:	DE24 6735 2565 0002 2844 04
Verwendungszweck:	Barkapitalerhöhung 2025 aus genehmigtem Kapital 2023

Die Neuen Aktien, die im Rahmen des Bezugsangebots nicht gezeichnet werden, werden vom Vorstand im Rahmen einer Privatplatzierung zu einem Preis, der dem Bezugspreis entspricht, ausgewählten Investoren angeboten.

Ein Angebot erfolgt insbesondere in keinerlei Weise in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan oder sonstigen Ländern, in denen dies unzulässig wäre.

Gewinnberechtigung:

Die Neuen Aktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres gewinnberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde.

Platzierungspreis:

Der Platzierungspreis beträgt EUR 355,00 je Neuer Aktie.

Wichtigste Merkmale der Neuen Aktien:

Die Neuen Aktien werden nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) geschaffen, sie haben keine Laufzeit und werden in EUR angeboten. Die Neuen Aktien sind auf den Namen lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und frei übertragbar.

Ein Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen.

Die Neuen Aktien sind mit denselben Rechten ausgestattet wie die bestehenden Aktien und vermitteln keine zusätzlichen Rechte oder Vorteile.

Jede Neue Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Zudem besteht das Recht auf Bezug neu ausgegebener Aktien bei Kapitalerhöhungen (§ 186 AktG). An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil. Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin zählen die Neuen Aktien zum Eigenkapital, somit werden im Insolvenzfall Forderungen aus den Neuen Aktien erst nach vollständiger Begleichung aller anderen Forderungen anderer Schuldner beglichen.

Sämtliche Aktien der Emittentin (d. h. auch Neue Aktien) sind weder an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU noch an einem Freiverkehrssegment handelbar.

Zuteilung der Neuen Aktien:

Die im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten Aktien werden vollständig zugeteilt. Die Emittentin beabsichtigt während des Angebotszeitraums die Neuen Aktien, die gezeichnet werden, fortlaufend nach Eingang zuzuteilen.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, Kaufaufträge außerhalb des Bezugsangebots nicht oder nur teilweise anzunehmen. Für den Fall, dass es zu einer Überzeichnung kommt, wird die Emittentin zunächst nach dem Zeitpunkt des Eingangs der Zeichnung zuteilen und abschließend verbleibende Überzeichnungen pro rata

zuteilen. Die Anleger, die außerhalb des Bezugsangebots die Neuen Aktien gezeichnet haben, werden von der Gesellschaft individuell über die Anzahl der ihnen zugeteilten Neuen Aktien voraussichtlich innerhalb von einem Monat nach dem Eingang des Zeichnungsscheins bei der Emittentin informiert.

Verwendung des Netto-Emissionserlöses:

Der Netto-Emissionserlös in Höhe von 1.980.190,00 € ist nach derzeitiger Planung wie folgt vorgesehen:

- 85 % des Netto-Emissionserlöses sollen in den Ankauf, die Entwicklung und die Sanierung von renditeorientierten Wohn- und Mischimmobilien im Rahmen der Value-Add-Strategie sowie der Bestandsstrategie investiert werden.
- Die übrigen 15 % des Netto-Emissionserlöses sind für allgemeine Gesellschafts- und Strukturkosten vorgesehen, im Einzelnen für den Vertrieb (5 %), Plattform- und Strukturkosten (2,5 %), Personalaufwand (5 %) sowie die Projektakquise (2,5 %).

III.

BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand, Gründung

Die currily AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Emittentin ist Stuttgart. Die Geschäftsadresse lautet Theodor-Heuss-Str. 6, 70174 Stuttgart. Die Gesellschaft ist als AG gegründet und am 8. Dezember 2022 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 787394 eingetragen worden. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „**currily AG**“. Unter dieser Bezeichnung und auch unter der Bezeichnung „**currily-Gruppe**“ tritt die Emittentin am Markt auf.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 3 der Satzung der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien. Tätigkeitsbereiche sind der An- und Verkauf von Immobilien jeglicher Art sowie der Ankauf von Bestandsobjekten jeglicher Art, die energetische Sanierung sowie die Planung und der Betrieb erneuerbarer Energie-Anlagen und die Entwicklung sowie der Betrieb eigener Software und deren Vermarktung.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Förderung des Gegenstands des Unternehmens der Gesellschaft notwendig und/oder nützlich erscheinen. Sie kann bebaute und unbebaute Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte erwerben und veräußern. Die Gesellschaft ist ferner berechtigt, andere Unternehmen im In- und Ausland zu errichten, zu erwerben und sich an solchen zu beteiligen; sie kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, ganz oder teilweise unter einer einheitlichen Leitung zusammenfassen, sich auf die Verwaltung der Beteiligungen ganz oder teilweise beschränken und sie durch Verkauf oder in sonstiger Weise verwerten. Sie kann ferner ihren Betrieb ganz oder teilweise Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, überlassen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten und zu schließen. Sie ist auch zum Abschluss von Unternehmensverträgen jeglicher Art berechtigt.

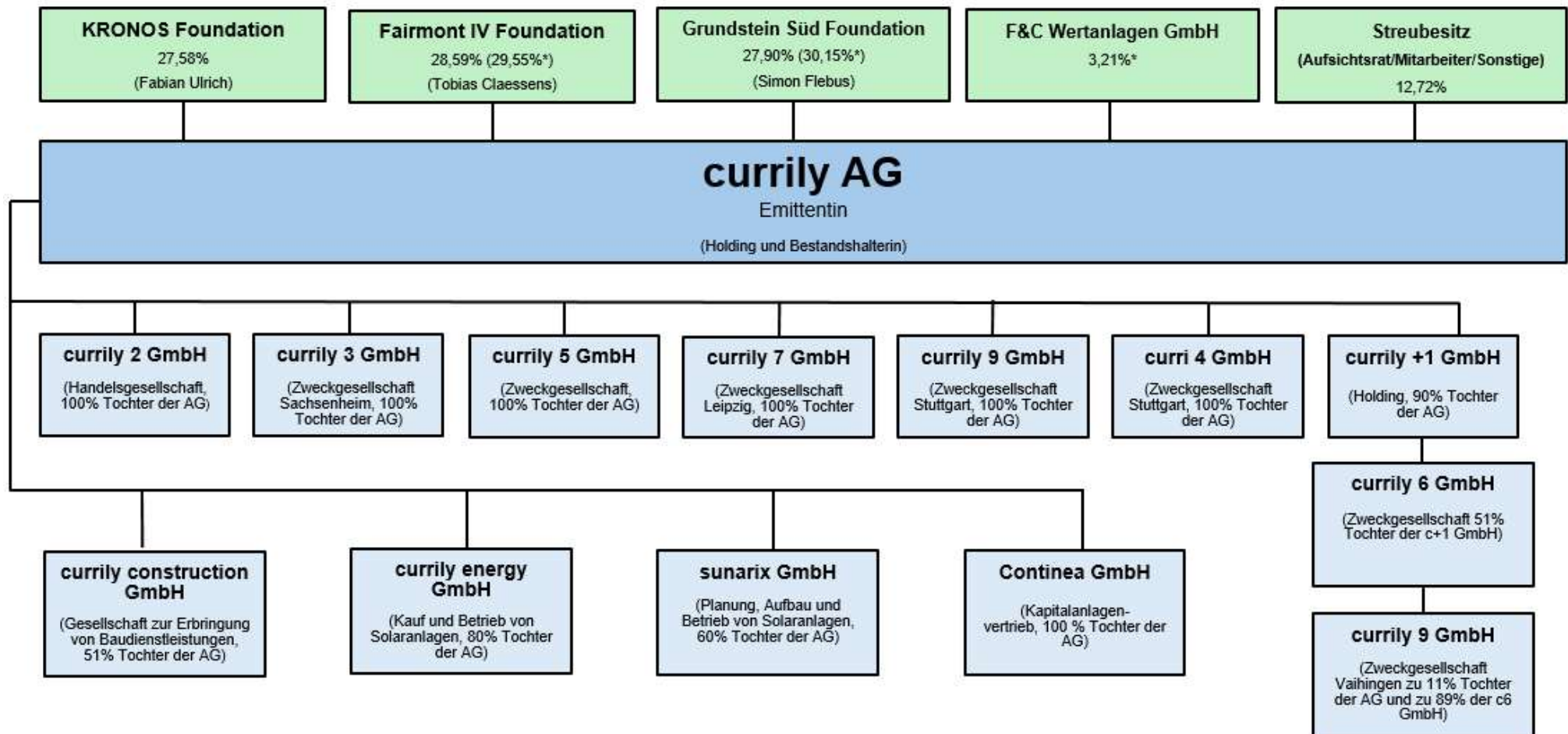
Die Satzung sowie der geprüfte Konzernabschluss 2024 sind auf der Webseite der Gesellschaft unter <https://portal.currily.com/datenraum/3cda5b89-de54-4f70-9412-56ad7576a7af/> abrufbar.

2. Konzernstruktur

Die currily AG ist die **Konzernobergesellschaft** der currily-Gruppe.

Die nachfolgende Darstellung gibt die Konzern- und Beteiligungsstruktur der Currily-Gruppe zum Datum dieses Informationsmemorandums wieder. Die grün markierten Gesellschaften repräsentieren die Aktionärsstruktur der Emittentin, während die blau markierten Gesellschaften die Emittentin sowie deren Tochtergesellschaften abbilden. Die in der Aktionärsstruktur in Klammern aufgeführten Personen sind zugleich Gesellschafter dieser Gesellschaften und Mitglieder des Vorstands der Emittentin.

Organigramm der currily-Gruppe



*Über den Anteil der F&C Wertanlagen GmbH mit 3,21% ist Herr Flebus mit weiteren 2,25% an der AG beteiligt, Herr Claessens mit 0,96%.

Zum Zeitpunkt dieses Informationsmemorandums haben die nachfolgend aufgeführten Gesellschaften eine wesentliche Bedeutung für die Currily-Gruppe:

- **currily 2 GmbH** – operativ tätige Gesellschaft (Handel); stellt das gesamte Personal für Objektankauf, Entwicklung, Aufteilung und Bewirtschaftung sämtlicher Immobilienaktivitäten der Currily-Gruppe. Beteiligung: 100 %.
- **currily 3 GmbH** – Zweckgesellschaft für ein Mehrfamilienhausprojekt mit 75 Wohneinheiten in Sachsenheim (Projektvolumen ca. EUR 17,8 Mio.); Schwerpunkt: energetische Sanierung, Aufteilung und Abverkauf. Beteiligung: 100 %.
- **currily 4 GmbH** – Zweckgesellschaft für Co-Investments (Vorratsgesellschaft). Beteiligung: 100 %.
- **currily 5 GmbH** – Zweckgesellschaft für zwei Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohneinheiten in Stuttgart (Projektvolumen ca. EUR 4,8 Mio.); Schwerpunkt: energetische Sanierung, Aufteilung und Abverkauf. Beteiligung: 100 %.
- **currily 6 GmbH** – Zweckgesellschaft (Co-Investment) für den Ankauf der Immobilie Elmar-Doch-Str., Ludwigsburg (Hotel mit ca. 200 Zimmern, Projektvolumen ca. EUR 16 Mio.); Schwerpunkt: Erwerb, Entwicklung und Halten. Beteiligung: 51 %.
- **currily 7 GmbH** – Zweckgesellschaft für acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 54 Wohneinheiten in Schkeuditz (Projektvolumen ca. EUR 9 Mio.); Schwerpunkt: Aufteilung und Abverkauf. Beteiligung: 100 %.
- **currily 9 GmbH** – Zweckgesellschaft für ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten in Stuttgart (Projektvolumen ca. EUR 4 Mio.); Schwerpunkt: Kernsanierung, Aufteilung und Abverkauf. Beteiligung: 100 %.
- **currily construction GmbH** – operative Gesellschaft für Ausbau und Bauleitung; stellt Handwerkerteams für Umbaumaßnahmen an gruppeneigenen Objekten (derzeit ca. 9 Festangestellte). Beteiligung: 51 %.
- **currily energy GmbH** – operative Gesellschaft für Erwerb und Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Stromversorgung von Mietern; wickelt sämtliche Mieterstromanlagen innerhalb der Currily-Gruppe ab. Beteiligung: 80 %.
- **sunarix GmbH** – operative Gesellschaft für Planung, Vergabe und Errichtung von Anlagen im Bereich erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaikanlagen auf Dächern der Currily-Gruppe sowie Dritter). Beteiligung: 60 %.
- **continea GmbH** – operative Gesellschaft für Immobilienvertrieb; stellt Vertriebsmitarbeiter und führt den Vertrieb von Immobilien und Maklertätigkeiten für die Currily-Gruppe durch (mit entsprechender gewerberechtlicher Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung). Beteiligung: 100 %.

Die Currily-Gruppe bündelt damit die Geschäftsfelder Handel (Value-Add), Bestand, Projektentwicklung über Zweckgesellschaften (SPVs), Bau/Construction, Energie/PV-Projekte/Mieterstrom sowie den Vertrieb von Immobilien einschließlich Maklertätigkeiten. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich im Abschnitt IV. „Haupttätigkeitsbereiche“.

Die Emittentin ist als Holdinggesellschaft ohne eigene wesentliche operative Tätigkeit auf die Ertragslage, den geschäftlichen Erfolg und Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften angewiesen.

3. Angaben über das Kapital der Emittentin und Aktionärsstruktur

a) Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 106.000,00 und ist eingeteilt in 106.000 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie von je EUR 1,00.

Nach Kenntnis der Gesellschaft halten zum Datum des Informationsmemorandums folgende Aktionäre Aktien der Gesellschaft:

Name	in %
Fairmont IV Foundation (Gesellschafter ist Tobias Claessens, Vorstand der Emittentin)	28,59 (29,55 ¹)
KRONOS Foundation (Gesellschafter ist Fabian Ulrich, Vorstand der Emittentin)	27,58
Grundstein Süd Foundation (Gesellschafter ist Simon Flebus, Vorstand der Emittentin)	27,90 (30,15 ²)
F&C Wertanlagen GmbH (Gesellschafter sind Simon Flebus und Tobias Claessens, Vorstände der Emittentin)	3,21 ³
Streubesitz	12,72
TOTAL	100,00

Die Gesellschaft besitzt keine eigenen Aktien.

b) Genehmigtes Kapital 2023

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 22. Februar 2028 um insgesamt bis zu EUR 44.000,00 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 44.000 Stück neuer Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist dabei nur in folgenden Fällen zulässig:

- (i) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente), die ausgegebenen Aktien 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabepreises nicht

¹ Über den Anteil der F&C Wertanlagen GmbH mit 3,21% ist Herr Claessens mit weiteren 0,96% an der Emittentin beteiligt.

² Über den Anteil der F&C Wertanlagen GmbH mit 3,21% ist Herr Flebus mit weiteren 2,25% an der Emittentin beteiligt.

³ Über den Anteil der F&C Wertanlagen GmbH mit 3,21% ist Herr Flebus mit weiteren 2,25% und Herr Claessens mit weiteren 0,96% an der Emittentin beteiligt.

wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung aufgrund anderer entsprechender Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- (ii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- (iii) soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde;
- (iv) für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen oder
- (v) in sonstigen Fällen, die im wohlverstandenen Interesse der Gesellschaft liegen.

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem jeweiligen Umfang der Grundkapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2023 abzuändern.

4. Organe der Emittentin

Die Organe der currily AG sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz und der Satzung geregelt.

a) Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 5 Absatz 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Derzeit gehören dem Vorstand der Gesellschaft folgende Personen an:

Tobias Michael Claessens, geboren am 23. November 1988, wohnhaft in Stuttgart.

Herr Tobias Michael Claessens hat Wirtschaftswissenschaften studiert und schon zu Studienzeiten im Investmentvertrieb bei der tecis AG gearbeitet. Im Jahr 2013 eröffnete er zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied der Emittentin, Fabian Ulrich, eine große Event-Gastronomie in Stuttgart.

Weiterhin hat er zunehmend Immobilieninvestitionen getätigt. Diese wurden immer zahlreicher, und so gründete er im Jahr 2015 zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied der Emittentin, Simon Flebus, die F&C Wertanlagen GmbH. Hierüber werden bis heute zahlreiche Projekte abgewickelt.

Herr Claessens wurde zum Vorstandssprecher durch den Aufsichtsrat ernannt.

Simon Flebus, geboren am 27. Januar 1988, wohnhaft in Immenstadt im Allgäu.

Herr Simon Flebus hat ein Sportstudium absolviert und ist anschließend in den Finanzdienstleistungsvertrieb eingestiegen. Im Jahr 2015 gründete er zusammen mit Herrn Tobias Claessens die F&C Wertanlagen GmbH und legte damit den Grundstein für die heutige currily AG.

Fabian Manuel Ulrich, geboren am 29. November 1988, wohnhaft in Böblingen.

Maschinenbauingenieur (Schwerpunkt technisches Logistikmanagement und interne Prozesse, Hochschule Heilbronn). Multi-Serial-Entrepreneur mit zahlreichen Gründungen und erfolgreichen Exits; zudem Seed- und Pre-Seed-Investor. Über 15 Jahre Erfahrung in Unternehmensaufbau, -entwicklung, Marketing und Finanzen.

Karsten Lindner, geboren am 28. Juni 1972, wohnhaft in Metzingen.

Dipl.-Betriebsökonom, Master of Science in Marketing (GSBA Zürich). Langjährige Erfahrung als Gesellschafter und Geschäftsführer der Ruoff Energietechnik GmbH, verantwortlich für kaufmännische Geschäftsführung, Vertrieb, Marketing und Photovoltaikprojekte. Nach dem Verkauf an die 1KOMMA5° GmbH (Hamburg) bis 2024 Geschäftsführer, dort u. a. Re-Branding, Aufbau neuer Führungs- und Vertriebsstrukturen sowie Vorbereitung auf einen IPO. Zuvor Stationen im Vertrieb und Marketing u. a. bei HUGO BOSS, Street One und CALIDA, mit internationaler Erfahrung in Markenführung und Unternehmensentwicklung.

Die Mitglieder Fabian Ulrich, Tobias Claessens und Simon Flebus des Vorstands wurden am 18. September 2022 für fünf Jahre bestellt. Karsten Lindner wurde zum 01.07.2025 bis zum 17. September 2028 als Vorstand bestellt.

Die Mitglieder des Vorstandes sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft, Theodor-Heuss-Str. 6, 70174 Stuttgart, zu erreichen.

b) Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der currily AG besteht aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat die folgenden Mitglieder an:

Finja Carolin Kütz, geboren am 24. Januar 1972, wohnhaft in München, Unternehmensberaterin

Frau Finja Kütz hat an der Universität Münster und der Oxford University Mathematik und mathematische Logik studiert. Danach war sie über 20 Jahre bei der Unternehmensberatung „Oliver Wyman“, zuletzt als Geschäftsführerin für Deutschland und Österreich, tätig. 2018 wechselte sie zur UniCredit als Group Chief Transformation Officer. 2019 wurde sie zudem zum Deputy COO der UniCredit ernannt und 2020 in den Aufsichtsrat der HypoVereinsbank berufen.

Michael Reinhard, geboren am 13. Juli 1973, wohnhaft in Bad Vilbel, CEO der Tradius GmbH (Frankfurt)

Herr Michael Reinhard studierte Diplom-Betriebswirt (FH) mit Schwerpunkt Finanzdienstleistungen, Bankkaufmann. Seit Ende 2023 CEO der Tradius GmbH (Frankfurt), zuvor CEO der Universal-Investment-Gruppe (2019–2023) mit Verantwortung für rund 925 Mrd. EURO Assets under Management und internationale Teams. Zuvor leitende Funktionen bei AXA Investment Managers in Frankfurt und Paris (Operations, Risikomanagement, Digitalisierung, Blockchain). Beruflicher Hintergrund bei PwC Financial Services (1999–2002). Bringt umfassende Expertise in Asset Management, digitale Assets und Unternehmensführung ein.

Christof Gabriel Maetze, geboren am 10. September 1965, wohnhaft in München, Unternehmensberater

Herr Christof Maetze studierte Bankwirtschaft an der Frankfurt School of Finance & Management. Sein beruflicher Werdegang führte ihn von der ODDO BHF-Bank über die HypoVereinsbank (heute UniCredit Bank AG) in München und Singapur zur Dresdner Bank und schließlich zur Commerzbank. Herr Maetze teilt sich heute seine Zeit zwischen einer Tätigkeit als Senior Advisor bei The Boston Consulting Group Inc., einem Portfolio von Aufsichtsratsmandaten im privaten und öffentlichen Sektor sowie Aktivitäten als Business Angel mit derzeit drei aktiven Beteiligungen.

Fabian Walter; geboren am 2. September 1989, wohnhaft in Freiburg, Unternehmensberater

Herr Fabian Walter ist Geschäftsführer der Steuerversum GmbH. 2019 hat er an der Albert-Ludwigs-Universität in Freiburg den Taxmaster abgeschlossen. Seit 2020 betreibt er unter der Marke "Steuerfabi" den größten Social-Media-Kanal für Deutsches Steuerrecht.

Jan Bühler, geboren am 17. August 1984, wohnhaft in Sindelfingen, Wirtschaftsprüfer

Herr Jan Bühler ist im Jahr 2008 bei Ernst & Young im Bereich Audit & Advisory Business Services eingestiegen und konnte zahlreiche Erfahrungen in den Bereichen internationaler Jahres- und Konzernabschlussprüfungen, Begleitung von Kapitalmarkttransaktionen (Börsengänge und Anleiheemissionen) sowie Carve-Outs und Unternehmensbewertungen sammeln. Herr Bühler ist Steuerberater und Wirtschaftsprüfer. Im Jahr 2020 wurde er Partner bei der Ernst & Young AG, bevor er Anfang 2022 als Partner zu Deloitte wechselte. Sein Fokus liegt dort auf der Prüfung und prüfungsnahen Beratung von großen, internationalen Konzernen, mit den Schwerpunkten IFRS & Capital Markets.

Der Aufsichtsrat hat Herrn Christof Gabriel Maetze zu seinem Vorsitzenden und Frau Finja Carolin Kütz zu seiner Stellvertreterin gewählt.

5. Geschäfte mit nahestehenden Personen

Darlehensverträge

a) Nachrangdarlehen Fabian Ulrich

Herr **Fabian Manuel Ulrich**, Vorstand, hat der currily AG in den Jahren 2024 und 2025 mehrere qualifizierte Nachrangdarlehen gewährt:

- EUR 125.000,00 (22. Mai 2024)
- EUR 125.000,00 (27. Mai 2024)
- EUR 100.000,00 (01. April 2025)
- EUR 100.000,00 (16. April 2025)

Die Darlehen sind **unbefristet**. Alle Verträge enthalten einen **qualifizierten Rangrücktritt**, wonach Rückzahlungen nur zulässig sind, wenn keine Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung vorliegt.

b) Nachrangdarlehen Tobias Claessens

Herr **Tobias Claessens**, Sprecher des Vorstands, hat 2024 zwei Nachrangdarlehen gewährt:

- EUR 125.000,00 (22. Mai 2024)
- EUR 150.000,00 (27. Mai 2024)

Die Darlehen sind **unbefristet**. Alle Verträge enthalten einen **qualifizierten Rangrücktritt**, wonach Rückzahlungen nur zulässig sind, wenn keine Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung vorliegt.

c) Nachrangdarlehen Grundstein Süd GmbH

Mit Vertrag vom 10. Juni 2025 hat die **Grundstein Süd GmbH**, vertreten durch **Simon Flebus**, der currily AG ein Nachrangdarlehen von **EUR 150.000,00** gewährt

Die Darlehen sind **unbefristet**. Alle Verträge enthalten einen **qualifizierten Rangrücktritt**, wonach Rückzahlungen nur zulässig sind, wenn keine Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung vorliegt.

d) Partiarisches Darlehen Finja Kütz (currily 2 GmbH)

Mit Vertrag vom 09. Dezember 2024 gewährte **Finja Carolin Kütz**, Aufsichtsrätin, der **currily 2 GmbH** ein partiarisches Darlehen über **EUR 250.000,00** für den Ankauf des Grundstücks Uhlbergstraße 85, Filderstadt-Plattenhardt. Vereinbart ist ein **qualifizierter Rangrücktritt**.

e) Partiarisches Darlehen Finja Kütz (currily 5 GmbH)

Mit Vertrag vom 15. Mai 2025 gewährte **Finja Carolin Kütz** der **currily 5 GmbH** ein weiteres partiarisches Darlehen über **EUR 250.000,00** für das Projekt Weinklinge 36+44, Stuttgart. Vereinbart ist ein **qualifizierter Rangrücktritt**.

f) Partiarisches Darlehen Karsten Lindner (currily 2 GmbH)

Mit Vertrag vom 19. Dezember 2024 gewährte **Karsten Lindner**, Vorstand, der **currily 2 GmbH** ein partiarisches Darlehen über **EUR 500.000,00** für den Ankauf des Grundstücks Uhlbergstraße 85, Filderstadt-Plattenhardt. Vereinbart ist ein **qualifizierter Rangrücktritt**.

Bürgschaften

a) Bürgschaften zugunsten der Sparkasse Tauberfranken

Die Emittentin hat am 20. Januar 2023 ein Bestandsobjekt in Heilbronn, Robert-Bosch-Straße 32, zum Preis von EUR 2.000.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Sparkasse Tauberfranken wurden als Sicherheiten Bürgschaften i.H.v. EUR 2 Mio. von Seiten der F&C Wertanlagen GmbH, sowie von den Vorstandsmitgliedern Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 120.000,00 gestellt.

Die Emittentin hat am 29. Mai 2024 ein Bestandsobjekt in Stuttgart, Gutenbergstraße 46, zum Preis von EUR 1.200.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Sparkasse Tauberfranken wurden als Sicherheiten Bürgschaften der Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 200.000,00 gestellt.

b) Bürgschaften zugunsten der Volksbank Schwäbischer Wald

Die Emittentin hat am 27. Mai 2024 ein Bestandsobjekt in Stuttgart, Theodor-Heuss-Str. 6, zum Preis von EUR 4.500.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Volksbank Schwäbischer Wald wurden als Sicherheiten Bürgschaften der Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 900.000,00 gestellt.

Zusätzlich wurde eine Value-Add Finanzierung über weitere EUR 1.700.000,00 abgeschlossen, zu der die Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich jeweils i.H.v. EUR 150.000,00 bürgen.

c) Bürgschaften zugunsten der Volksbank Backang

Die Emittentin hat am 05. Oktober 2023 ein Handelsobjekt in Backnang, Dresdener Ring 29/31, zum Preis von EUR 1.930.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Volksbank Backnang wurden als Sicherheiten Bürgschaften der Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 250.000,00 gestellt.

d) Bürgschaften zugunsten der Volksbank am Württemberg

Die Emittentin hat am 09. Dezember 2024 ein Handelsobjekt in Stuttgart, Weinklinge 36/44, zum Preis von EUR 2.000.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Volksbank am Württemberg wurden als Sicherheiten Bürgschaften der Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 350.000,00 gestellt.

e) Bürgschaften zugunsten der Raiffeisenbank im Oberpfälzer Jura

Die Emittentin hat am 28. November 2024 ein Handelsobjekt in Schkeuditz, Hegelring 15, 13, 11, 9, 7, 3 und Kleiststraße 5/7, zum Preis von EUR 4.850.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Raiffeisenbank im Oberpfälzer Jura wurden als Sicherheiten Bürgschaften der Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 535.000,00 gestellt.

f) Bürgschaften zugunsten der Volksbank Mittlerer Neckar

Die Emittentin hat am 6. Februar 2025 ein Handelsobjekt in Stuttgart, Waldburgstraße 159, zum Preis von EUR 2.000.000,00 gekauft. Im Rahmen der Finanzierung dieses Objekts durch die Volksbank Mittlerer Neckar wurden als Sicherheiten Bürgschaften der Vorstandsmitglieder Simon Flebus, Tobias Claessens und Fabian Ulrich i.H.v. jeweils EUR 1.052.000,00 gestellt.

g) Haftungsübernahme F&C Wertanlagen GmbH (currily 2 GmbH)

Die F&C Wertanlagen GmbH, die den Vorstandsmitgliedern Tobias Claessens und Simon Flebus zuzurechnen ist, hat gegenüber der KTV Geno Mithafer eine Haftung für ein Darlehen an die currily 2 GmbH in Höhe von EUR 500.000,00 übernommen.

IV. HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE

1. Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell im Überblick

Die Currily AG ist eine vermögensverwaltende Konzernobergesellschaft ohne eigenes wesentliches operatives Geschäft. Sie hält Beteiligungen an den operativen Tochtergesellschaften der Currily-Gruppe sowie an Bestandsimmobilien. Als strategische Muttergesellschaft bündelt sie zentrale Steuerungsfunktionen der Gruppe und stellt Kapital für Immobilieninvestitionen bereit.

Die currily-Gruppe verfolgt das Ziel, breiten Bevölkerungsgruppen den Zugang zu professionellen Immobilieninvestments zu ermöglichen, um passives Einkommen (curri = passiver Cashflow) zu schaffen. Insbesondere richtet sich das Geschäftsmodell auch an Kleinanleger mit begrenztem finanziellem Spielraum. Investitionen in qualifizierte Immobilien sollen bereits mit geringen Einstiegskapitalbeträgen ermöglicht werden, um Personengruppen einzubeziehen, die bislang aufgrund hoher Kaufpreise, erheblicher Risiken oder fehlender Fachkenntnisse vom klassischen Immobilienmarkt ausgeschlossen waren. Daneben strebt die currily-Gruppe an, finanzielle Bildung und Sparfähigkeit in benachteiligten gesellschaftlichen Gruppen zu fördern.

Kern der Geschäftstätigkeit

Kern des Geschäftsmodells der Currily-Gruppe ist der Erwerb, die Entwicklung, die Verwertung und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Gruppe verfolgt dabei eine kombinierte Strategie aus Immobilienhandel (Value-Add) und dem Aufbau eines stabilen Bestandsportfolios. Ziel ist die Generierung von Wertsteigerungen durch gezielte Akquisition, Entwicklung, Umstrukturierung und Veräußerung von Immobilien sowie die Sicherung laufender Erträge aus Bestandsobjekten.

Investiert wird überwiegend in Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Bürogebäude, Logistik- und Lagerimmobilien sowie in Grundstücke mit Entwicklungspotenzial. Der regionale Fokus liegt auf A-, B- und C-Städten, insbesondere in den Ballungsräumen Stuttgart/Heilbronn, Karlsruhe/Heidelberg/Mannheim, Darmstadt/Frankfurt, Ulm/Allgäu, Nürnberg und im Bodenseeraum. Das Investitionsvolumen pro Objekt bewegt sich in einer Größenordnung zwischen EUR 2 Mio. und EUR 20 Mio.

Je nach Objektzustand erfolgen nach dem Erwerb umfassende energetische und technische Sanierungen, insbesondere an Heizungs-, Energieerzeugungs- und -speichersystemen. Ziel ist eine nachhaltige Wertsteigerung und langfristige Ertragsstabilität. Neben der Bestandshaltung betreibt die Currily-Gruppe auch aktiven Immobilienhandel.

Das Management-Team der Currily-Gruppe hat in seiner bisherigen Tätigkeit insgesamt mehr als 100 Immobilienprojekte begleitet. Das bestehende Bestandsportfolio weist nach internen Berechnungen eine durchschnittliche Verzinsung von rund 8 % p.a. auf.

Ergänzende Geschäftsfelder

Neben dem Kerngeschäft im Bereich Erwerb, Entwicklung, Verwertung und Bewirtschaftung von Immobilien verfolgt die Currily-Gruppe ergänzende Aktivitäten, die auf eine Diversifizierung und Wertschöpfung entlang der gesamten Immobilienkette abzielen.

- Die **currily construction GmbH** erbringt Ausbau- und Bauleistungsleistungen an Objekten der Currily-Gruppe. Sie stellt Handwerkerteams für Umbaumaßnahmen und Modernisierungen bereit und trägt damit zur Kostenkontrolle, Effizienz und Wertsteigerung innerhalb der Gruppe bei.
- Die **currily energy GmbH** erwirbt und finanziert Photovoltaikanlagen auf Bestandsgebäuden der Currily-Gruppe und setzt diese im Rahmen von Mieterstrommodellen ein. Aus den an die Mieter gelieferten Strommengen erzielt die Gesellschaft ihre laufenden Einnahmen. Darüber hinaus beabsichtigt sie, Beteiligungen an Photovoltaikprojekten sowie an Windparks einzugehen, um das Geschäftsfeld erneuerbare Energien breiter aufzustellen.
- Die **sunarix GmbH** ist für die Planung, Installation und Wartung von Photovoltaik-Dachanlagen zuständig. Im Mittelpunkt steht jeweils ein integriertes Energiekonzept für die jeweilige Immobilie, das auch Speicher- und Netzanschlusslösungen berücksichtigen kann. Bislang wurden durch die Gesellschaft 29 Projekte mit einer Gesamtleistung von über 800 kWp realisiert.

2. Bisherige Geschäftsentwicklung

Die currily-Gruppe hat ihre operative Tätigkeit Ende 2022 aufgenommen und seither eine erste Leistungsbilanz aufgebaut:

- Bis Mitte 2025 wurden neun Immobilienprojekte mit einem Verkehrswert von rund EUR 39,7 Mio. umgesetzt.
- Erste Co-Investments mit Drittpartnern wurden erfolgreich realisiert.
- Ab 2026 plant die Gesellschaft eine skalierte Wachstumsphase, insbesondere durch die Beteiligung institutioneller und semiprofessioneller Investoren über SPVs.

Der Konzernabschluss 2024 wurde von RSM Ebner Stolz mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen und ist auf der Webseite der Gesellschaft unter <https://portal.currily.com/datenraum/3cda5b89-de54-4f70-9412-56ad7576a7af/> abrufbar.

V. RISIKOFAKTOREN

Die Gesellschaft bzw. die currily-Gruppe ist einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Nachfolgend sind die wesentlichen Risiken geordnet nach Gewichtung, die die Emittentin auf Basis der Relation, der von der Emittentin angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit zum Umfang, der von der Emittentin angenommenen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen vorgenommen hat, zusammengefasst. Hierzu zählen insbesondere die nachfolgend zusammengefassten dargestellten Risiken:

1. Marktbezogene Risiken

a) Risiken aus der Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Das Kerngeschäft der Currily-Gruppe besteht im Erwerb, der Entwicklung, der Verwertung sowie der Bewirtschaftung von Immobilien. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, insbesondere in A-, B- und C-Städten sowie deren Umland. Damit ist die Gruppe in erheblichem Maße von den nationalen und regionalen Entwicklungen des Immobilienmarktes abhängig. Änderungen im wirtschaftlichen Umfeld, städtebauliche Entwicklungen, sich wandelnde Wohntrends oder geänderte politische Rahmenbedingungen können die Standortattraktivität einzelner Objekte mindern und zu sinkenden Immobilienwerten führen. Eine derartige Markt- oder Nachfrageschwäche kann zu geringeren Margen im Immobilienhandel sowie zu niedrigeren Renditen im Bestand führen und die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin wesentlich beeinträchtigen. Im ungünstigsten Fall könnte dies die Zahlungsfähigkeit der Emittentin gefährden und für Anleger zu einem vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

b) Auswirkungen der Weltwirtschaft auf die Immobilienbranche

Die Immobilienbranche ist in besonderem Maße von gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Ereignisse wie geopolitische Konflikte, krisenhafte Entwicklungen an den Energie- und Rohstoffmärkten, Störungen globaler Lieferketten oder erhebliche Inflations- und Zinssteigerungen können erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und die Geschäftstätigkeit der Currily-Gruppe haben. Steigende Bau- und Sanierungskosten infolge von Materialengpässen, Verteuerungen bei Energie und Rohstoffen oder eine eingeschränkte Verfügbarkeit von Bau- und Fachpersonal können zu Verzögerungen und Kostenüberschreitungen bei Projekten führen. Zugleich können konjunkturelle Schwächen oder ein Rückgang der Investitionsbereitschaft institutioneller und privater Anleger zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilienprojekten führen. Diese Entwicklungen können die Ertrags- und Finanzlage der Currily-Gruppe erheblich beeinträchtigen und im ungünstigsten Fall die Fähigkeit der Emittentin gefährden, ihre Verpflichtungen zu erfüllen. Anleger müssen daher das Risiko eines vollständigen Kapitalverlustes in Betracht ziehen.

2. Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit sowie die Ertrags- und Finanzlage

a) Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Das Wachstum und der Ausbau der Geschäftstätigkeit der Currily-Gruppe hängen in erheblichem Maße von der erfolgreichen Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital ab. Die Currily-Gruppe ist derzeit nicht in der Lage, ihren Finanzierungsbedarf aus eigener Kraft zu decken, und befindet sich weiterhin im Verlustbereich. Ausweislich des Konzernabschlusses 2024 wies die Emittentin im Jahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von EUR –1.038.356,10 (davon entfallen EUR –193.591,62 auf nicht beherrschende Anteile) und einen Konzernjahresfehlbetrag von EUR –844.764,48 aus. Der Konzernbilanzverlust belief sich zum 31. Dezember 2024 auf EUR –1.508.567,87. Im Jahr 2023 ergab sich ein Jahresfehlbetrag von EUR –697.903,69 (davon entfallen EUR –38.538,35 auf nicht beherrschende Anteile) und ein Konzernjahresfehlbetrag von EUR –659.365,34; der Konzernbilanzverlust betrug EUR –663.803,39.

Sie ist daher auf die finanzielle Unterstützung durch Darlehen und Bürgschaften angewiesen, die insbesondere durch Vorstandsmitglieder, partiarische Darlehensgeber sowie semi- und professionelle Investoren bereitgestellt werden. Gegenwärtig haben Vorstandsmitglieder bzw. deren Gesellschaften Darlehen in Höhe von rund EUR 975.000,00 gewährt und Bürgschaften in einer Gesamthöhe von rund EUR 10.671.000,00 übernommen.

Sollte die finanzielle Unterstützung durch Gesellschafter, Vorstände oder andere Kapitalgeber künftig entfallen, wäre die Currily-Gruppe auf alternative Finanzierungsquellen angewiesen. Es besteht das Risiko, dass die erforderlichen Finanzierungen nicht oder nur zu nachteiligen Konditionen verfügbar sind. Ein Scheitern der Kapitalaufnahme könnte zu erheblichen Einschränkungen der Geschäftstätigkeit bis hin zur Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz der Emittentin führen und für Anleger einen vollständigen Verlust des investierten Kapitals nach sich ziehen.

b) Abhängigkeit von Tochtergesellschaften

Die Emittentin ist als Konzernobergesellschaft ohne eigene wesentliche operative Tätigkeit strukturiert. Ihre Ertragslage hängt daher in erheblichem Maße von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer operativen Tochtergesellschaften und Projektgesellschaften ab. Sollte es diesen Gesellschaften nicht gelingen, die geplanten Projekte erfolgreich umzusetzen oder ausreichende Erträge zu erwirtschaften, könnte dies die Ertrags- und Finanzlage der Emittentin unmittelbar und erheblich beeinträchtigen.

c) Risiken in Bezug auf die junge Geschäftshistorie

Die Currily-Gruppe hat ihre operative Tätigkeit erst Ende 2022 aufgenommen und verfügt daher nur über eine kurze Unternehmenshistorie. Ihr Geschäftsmodell, das eine Kombination aus Immobilienhandel (Value-Add), dem Aufbau eines Bestandsportfolios sowie ergänzende Geschäftsfelder in den Bereichen Bau, Energie und Vertrieb umfasst, befindet sich weiterhin im Ausbau. Die weitere Geschäftsentwicklung ist mit zahlreichen Unsicherheiten verbunden. Dazu gehören unter anderem die zutreffende Einschätzung von Markt- und Kundenpotenzialen, die erfolgreiche Umsetzung von Projekten, die Gewinnung und Bindung von qualifiziertem Personal sowie die Entwicklung des

Wettbewerbs und der regulatorischen Rahmenbedingungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Currily-Gruppe ihr geplantes Wachstum nicht oder nur teilweise umsetzen kann, was zu geringeren Umsätzen und Ergebnissen führen würde.

d) Risiken im Zusammenhang mit der Lage von Immobilien

Die Lage ist von entscheidender Bedeutung für den Wert und die Ertragskraft einer Immobilie. Dabei spielen sowohl die Makrolage (z. B. regionale Wirtschafts- und Infrastrukturbedingungen) als auch die Mikrolage (z. B. Stadtviertel, Nachbarschaft, Anbindung) eine wesentliche Rolle. Unterschiede in der Nachfrage können selbst innerhalb derselben Stadt erhebliche Wertdifferenzen bewirken. Zudem können städtebauliche Entwicklungen, demografische Veränderungen, Wohntrends oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen die Attraktivität eines Standorts beeinflussen und damit zu Wertsteigerungen oder -minderungen führen.

Die Emittentin fokussiert sich auf den Erwerb von Wohn- und Gewerbeimmobilien, insbesondere in A-, B- und C-Städten sowie in den Ballungsräumen Stuttgart/Heilbronn, Karlsruhe/Heidelberg/Mannheim, Darmstadt/Frankfurt, Ulm/Allgäu, Nürnberg und im Bodenseeraum. Die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise in diesen Regionen unterliegt Schwankungen, die sich sowohl positiv als auch negativ auf die Wertentwicklung und damit auf die Ertragslage der Emittentin auswirken können.

e) Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Emittentin hält Bestandsimmobilien. Eine Immobilie erfordert regelmäßige Wartung und Instandhaltung, da Immobilien einem Alterungs- und Abnutzungsprozess unterliegen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass in Abständen von 25 bis 40 Jahren eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Gebäudes erforderlich ist. Auch werden aufgrund sich ändernder Anforderungen und des technischen Fortschritts von Zeit zu Zeit umfassendere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bereits wenige Jahre nach dem Erwerb der Immobilie nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudes und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Dies hätte zur Folge, dass diese Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

f) Die currily-Gruppe ist in ihrer künftigen Expansionsstrategie darauf angewiesen, Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren

Der wirtschaftliche Erfolg der currily-Gruppe ist künftig maßgeblich von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. Um die Geschäftstätigkeit weiter auf- und auszubauen, muss es der currily-Gruppe gelingen, größere Immobilienportfolien aufzubauen, erfolgreich zu verwalten, zu integrieren und zu vermarkten. Der Aufbau eines Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Immobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die currily-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände, betreffend die anzukaufenden Objekte oder Portfolien, falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die

getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotential der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder im vollen Umfang als unzutreffend herausstellen. Dies hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandhaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Die Currily-Gruppe unterzieht die avisierten Immobilien oder Portfolien vor dem Erwerb einer eingehenden Untersuchung. Gleichwohl besteht das Risiko, dass die Currily-Gruppe künftig Immobilien beim Erwerb zu hoch bewertet und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlt. Das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung einer Immobilie ist von den in die Bewertung einfließenden Faktoren sowie der verwendeten Bewertungsmethode abhängig. Dies könnte zu Abschreibungen führen und negative Auswirkungen auf die Erlössituation haben und sich damit negativ auf die Anleger und ihr eingesetztes Kapital auswirken.

g) Risiken aufgrund des Wettbewerbs

Die Currily-Gruppe steht mit ihrem Geschäftsmodell in einem intensiven Wettbewerb sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch bei deren Vermarktung und Vermietung. Auch im Bereich erneuerbare Energien bestehen Wettbewerbsstrukturen. Wettbewerber mit größerem Kapital, besseren Finanzierungsbedingungen oder stärkerer Marktstellung könnten der Gruppe den Zugang zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten erschweren. Eine unzureichende Wettbewerbsposition könnte sich negativ auf die Geschäftsentwicklung und die Ertragslage der Emittentin auswirken.

h) Regulatorische Risiken

Die continea GmbH, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Emittentin, bündelt mit der erforderlichen gewerberechtlichen Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung die Makler- und Vertriebsaktivitäten der Currily-Gruppe. Sie ist im Immobilienhandel sowie in Maklertätigkeiten tätig und übernimmt insbesondere den Vertrieb von Projekten, die zur Aufteilung vorgesehen sind. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der Makler- und Vermittlungstätigkeiten – etwa strengere Anforderungen an die Erlaubniserteilung oder zusätzliche Compliance-Pflichten – können die Geschäftstätigkeit der continea GmbH und damit die Ertrags- und Finanzlage der Currily-Gruppe beeinträchtigen.

Darüber hinaus unterliegt die Geschäftstätigkeit der Currily-Gruppe insgesamt umfangreichen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Änderungen des Mietrechts, insbesondere im Hinblick auf Mietpreisbegrenzungen oder Kündigungsschutz, können die Ertragskraft von Bestandsimmobilien erheblich einschränken. Zusätzlich können bau-, umwelt-, energie- oder denkmalschutzrechtliche Anforderungen zu erheblichen Zusatzinvestitionen führen. Auch im Bereich erneuerbarer Energien (z. B. EEG, Mieterstrommodelle) bestehen regulatorische Unsicherheiten. Verschärfungen oder neue gesetzliche Vorgaben können erhebliche Zusatzkosten verursachen, die nicht oder nur eingeschränkt auf Mieter oder Vertragspartner abgewälzt werden können, und damit die Rentabilität der Currily-Gruppe nachhaltig beeinträchtigen.

i) Abhängigkeit von Vorstandsmitgliedern und qualifiziertem Fachpersonal

Die Emittentin ist von ihren Vorstandsmitgliedern abhängig. Der Ausfall des Vorstands der Emittentin, welcher den Markt und die Branche langjährig kennt, über tiefgreifende Kontakte verfügt und wesentlicher Motor der Entwicklung der currily-Gruppe ist, wäre für die Gesellschaft bis zum Finden geeigneter Nachfolger mit Nachteilen verbunden und könnte hohe Kosten mit sich bringen und sich negativ auf das Ergebnis auswirken.

Weiterhin ist die currily-Gruppe davon abhängig, geeignetes Fachpersonal zu rekrutieren. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass benötigte Mitarbeiter mit der erforderlichen fachlichen und/oder technischen Qualifikation am Personalmarkt nicht gewonnen werden können. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, im geplanten Umfang qualifizierte Mitarbeiter zu rekrutieren, zu motivieren und/oder zu halten, könnte dies die Geschäftsentwicklung beeinträchtigen und negative Auswirkungen auf die Anleger und ihr eingesetztes Kapital haben.

j) Abhängigkeit von wichtigen Partnern

Die Currily-Gruppe arbeitet für die Umsetzung ihrer Projekte mit verschiedenen externen Partnern wie Bauunternehmen, Handwerksbetrieben, Planungs- und Beratungsfirmen zusammen. Ein Ausfall oder die Insolvenz solcher Partner kann zu Verzögerungen, Kostensteigerungen oder Qualitätsmängeln führen. Der Austausch dieser Partner ist häufig mit erheblichem Aufwand verbunden und kann die Gewinnmarge verringern. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Currily-Gruppe und mittelbar auch auf die Anleger.

3. Risiken in Bezug auf den Bau und den Betrieb von Photovoltaikanlagen

a) Abhängigkeit von regulatorischen Rahmenbedingungen und Fördermaßnahmen

Die Currily-Gruppe installiert Photovoltaikanlagen („**PV-Anlagen**“) auf eigenen Dachflächen und nutzt diese insbesondere in Verbindung mit Mieterstrommodellen. Das in den vergangenen Jahren zu beobachtende starke Wachstum im Photovoltaikmarkt beruhte wesentlich auf regulatorischen Rahmenbedingungen und staatlichen Fördermechanismen. Investitionen in PV-Anlagen sind durch hohe Anfangsinvestitionen und vergleichsweise geringe laufende Instandhaltungskosten gekennzeichnet, die Wirtschaftlichkeit hängt jedoch maßgeblich von staatlichen Fördermaßnahmen ab. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Currily-Gruppe in PV-Anlagen ist daher von der Fortführung entsprechender Förderungen abhängig. Es besteht das Risiko, dass Förderprogramme für zukünftige Projekte reduziert oder abgeschafft werden. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass bestehende Förderungen für bereits betriebene oder geplante Anlagen künftig nicht mehr oder nur in verringertem Umfang gezahlt oder durch Sonderabgaben belastet werden. Eine Reduzierung oder Einstellung staatlicher Förderung könnte die Geschäftstätigkeit der Currily-Gruppe erheblich beeinträchtigen.

b) Die currily-Gruppe ist zum Betrieb ihrer PV-Anlagen auf die Nutzung von Grundstücken im Eigentum Dritter angewiesen

Für den Betrieb ihrer PV-Anlagen benötigt die Currily-Gruppe neben eigenen Dachflächen und Grundstücken auch Nutzungsrechte an Flächen im Eigentum Dritter. Diese werden beispielsweise als Standorte für die Anlagen, Zuwegungen zu Einspeisepunkten oder für Nebenanlagen benötigt. Es ist nicht auszuschließen, dass erforderliche Grundstücke oder Dachflächen künftig nicht im notwendigen Umfang vertraglich oder dinglich gesichert werden können. Ein Verlust oder eine Einschränkung der Nutzungsrechte könnte die Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Anlagen erheblich beeinträchtigen.

c) Risiken im Zusammenhang mit der technischen Zuverlässigkeit der PV-Anlagen sowie der Stabilität des Stromnetzes

Der erfolgreiche Betrieb von PV-Anlagen hängt von deren technischer Zuverlässigkeit sowie von der Stabilität des Stromnetzes ab. Mängel oder Defekte an PV-Modulen, Wechselrichtern oder sonstigen Komponenten können zu Leistungseinschränkungen oder zum vollständigen Ausfall einer Anlage führen. Ebenso können Unwetter, Hagel, Blitzschlag, Schnee- oder Sturmschäden sowie andere Naturereignisse erhebliche Beeinträchtigungen verursachen. Zudem wirken sich meteorologische Gegebenheiten und Klimabedingungen unmittelbar auf die Sonneneinstrahlung und damit auf die Stromproduktion aus. Abweichungen von den prognostizierten Einstrahlwerten – etwa aufgrund von Wetter- oder Klimaschwankungen oder Luftverschmutzung – können zu erheblichen Leistungsminderungen und Ertragseinbußen führen. Auch Störungen oder Instabilitäten im Stromnetz können Ertragseinbußen nach sich ziehen. Einnahmeausfälle aufgrund solcher Ereignisse können die Finanzlage der Currily-Gruppe nachhaltig beeinträchtigen.

d) Abhängigkeit von der Zulieferindustrie und Rohstoffmärkten

Die Currily-Gruppe ist für den Bau, Betrieb und die Instandhaltung ihrer PV-Anlagen auf die Lieferung wesentlicher Komponenten, insbesondere PV-Module, Wechselrichter und Montagesysteme, angewiesen. Engpässe oder Lieferverzögerungen können zu Projektverzögerungen, Produktionsausfällen oder erhöhten Kosten führen. Aufgrund einer global hohen Nachfrage nach Photovoltaikkomponenten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Currily-Gruppe benötigte Materialien nicht oder nur zu höheren Preisen bzw. zu schlechteren Konditionen beschaffen kann. Zusätzlich können steigende Rohstoffpreise, höhere Transportkosten oder erhöhte Versicherungsprämien die Wirtschaftlichkeit der Anlagen beeinträchtigen.

4. Risiken in Bezug auf die Kapitalerhöhung und das Angebot

a) Eine Insolvenz der Gesellschaft kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen

Eine Investition in Aktien bringt das Eigenkapitalrisiko mit sich. Im Fall der Insolvenz der currily AG kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

b) Semi-Blind-Pool- und Mittelverwendungsrisiko

Die Emittentin beabsichtigt, den Netto-Emissionserlös in Höhe von EUR 1.980.190,00 nach derzeitigem Stand wie folgt zu verwenden: (i) 85 % für den Ankauf, die Entwicklung und Sanierung renditeorientierter Wohn- und Mischimmobilien im Rahmen der Value-Add-Strategie sowie der Bestandsstrategie, (ii) 15 % für allgemeine Gesellschafts- und Strukturkosten (davon Vertrieb 5 %, Plattform-/Strukturkosten 2,5 %, Personal 5 %, Projektakquise 2,5 %).

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Informationsmemorandums stehen die konkreten Investitionsobjekte nicht fest. Anleger treffen ihre Anlageentscheidung daher ohne Kenntnis der Zielobjekte. Es besteht das Risiko, dass die später tatsächlich erworbenen Immobilien (oder die Allokation der Mittel) nicht den Erwartungen entsprechen, sich als ungeeignet erweisen oder nicht zu den kalkulierten Konditionen umgesetzt werden können.

Zudem kann die tatsächliche Mittelverwendung von der Planung abweichen (z. B. aufgrund von Markt-, Preis-, regulatorischen oder Finanzierungserfordernissen), was zu geringeren Renditen oder Wertberichtigungen führen kann. Diese Faktoren können die Ertrags- und Finanzlage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und im ungünstigsten Fall zu einem vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen.

c) Bei künftigen Kapitalerhöhungen besteht ein Verwässerungsrisiko

Im Rahmen der Umsetzung des Geschäftsmodells der Gesellschaft wird die Gesellschaft – möglicherweise auch kurzfristig – Kapitalmaßnahmen mit und/oder ohne Bezugsrechte Aktionäre durchführen. Die Beschaffung weiteren Eigenkapitals, die möglichen Sachkapitalerhöhungen, etwa zum Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen, sowie sonstige Kapitalmaßnahmen können zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.

d) Es besteht das Risiko des Scheiterns der Kapitalerhöhung zur Schaffung der Neuen Aktien oder dass nur sehr wenige Aktien gezeichnet werden und die Kapitalerhöhung trotzdem durchgeführt wird

Die Neuen Aktien entstehen erst nach Eintragung der Durchführung der vom Vorstand am 3. September 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 12. September 2025 auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. Februar 2023 beschlossenen Kapitalerhöhung. Es besteht die

Möglichkeit, dass es nicht zur Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung und zur Schaffung Neuer Aktien in dem Umfang, in dem Zeichnungsaufträge und Zahlungseingänge von Anlegern vorliegen, kommt.

Die Kapitalerhöhung kann gänzlich scheitern oder nur in einem wesentlich geringeren Umfang, als von der Gesellschaft oder einem Anleger angenommen, durchgeführt werden. Grund dafür können insbesondere der Ausbruch von Kriegshandlungen, Terrorakten und anderen Katastrophen sein, die Deutschland unmittelbar betreffen und die Anleger von einem Investment abhalten können. Dies hätte zur Folge, dass der Gesellschaft nicht die angenommenen Mittel zur Verfügung stünden, die sie für die von ihr angedachte Verwendung des Emissionserlöses benötigt. Sollten der Gesellschaft nicht die für die von ihr angedachte Verwendung des Emissionserlöses benötigten Mittel zur Verfügung stehen, könnte die Emittentin in eine finanzielle Schieflage geraten, was schlimmstenfalls in einer Insolvenz der Emittentin enden und zu einem Totalverlust für Anleger führen könnte. Sämtliche Aktien der Emittentin (d.h. auch Neue Aktien) sind weder an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU noch an einem Freiverkehrssegment handelbar. Dies kann dazu führen, dass die Anleger ihre Beteiligung in Form von Aktien nur schwer oder gar nicht durch einen Verkauf der Aktien beenden können.

VI. DAS ANGEBOT UND DIE NEUEN AKTIEN

1. Informationen zum Angebot

Der Vorstand der Emittentin hat am 3. September 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 12. September 2025 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. Februar 2023 beschlossen, das genehmigte Kapital 2023 auszunutzen und das Grundkapital der Gesellschaft, auf das keine Einlagen ausstehen, gegen Bareinlagen, um einen Betrag von bis zu EUR 5.578,00 durch Ausgabe von bis zu 5.578 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (die „**Neuen Aktien**“) zu erhöhen (die „**Kapitalerhöhung**“).

Die Neuen Aktien werden zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Neuer Aktie ausgegeben. Der Gesamtausgabebetrag beträgt mithin bis zu EUR 5.578,00.

Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Das Bezugsverhältnis beträgt 19:1 (19 (neunzehn) alte Aktien zu 1 (einer) Neuen Aktie). Zur Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses hat ein Aktionär auf seine Bezugsrechte aus 18 bestehenden Aktien verzichtet.

Die Neuen Aktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres gewinnberechtigt, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde.

Der Platzierungspreis beträgt EUR 355,00 je Neuer Aktie.

Die Neuen Aktien, die im Rahmen des Bezugsangebots nicht gezeichnet werden, werden vom Vorstand im Rahmen einer Privatplatzierung zu einem Preis, der dem Bezugspreis entspricht, ausgewählten Investoren angeboten.

Das Bezugsangebot sowie die anschließende Privatplatzierung werden gemäß Art. 1 Abs. 4 lit. b) der Verordnung (EU) 2017/1129 („**Prospektverordnung**“) ohne Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts durchgeführt. Die Neuen Aktien werden in Deutschland sowie im Ausland jeweils im Einklang mit den dort anwendbaren gesetzlichen Ausnahmerebestimmungen angeboten. Ein öffentliches Angebot erfolgt insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan oder in sonstigen Jurisdiktionen, in denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre oder zusätzlichen gesetzlichen Anforderungen unterliegen würde.

Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots bei Vollplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 1.980.190,00 abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Diese Emissionskosten belaufen sich im Falle der Vollplatzierung auf ca. EUR 30.000,00. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 1.980.190,00 – bei entsprechender vollständiger Platzierung – ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 1.950.190,00.

Der Netto-Emissionserlös in Höhe von 1.980.190,00 € ist nach derzeitiger Planung wie folgt vorgesehen:

- 85 % des Netto-Emissionserlöses sollen in den Ankauf, die Entwicklung und die Sanierung von renditeorientierten Wohn- und Mischimmobilien im Rahmen der Value-Add-Strategie sowie der Bestandsstrategie investiert werden.
- Die übrigen 15 % des Netto-Emissionserlöses sind für allgemeine Gesellschafts- und Strukturkosten vorgesehen, im Einzelnen für den Vertrieb (5 %), Plattform- und Strukturkosten (2,5 %), Personalaufwand (5 %) sowie die Projektakquise (2,5 %).

2. Abgabe von Zeichnungen

In der Frist vom

1. Oktober 2025 (0:00 Uhr) bis zum 15. Oktober 2025 (24:00 Uhr)

werden die Neuen Aktien den Aktionären von der Emittentin im Rahmen des am 30. September 2025 im Bundesanzeiger veröffentlichten Bezugsangebots zur Zeichnung angeboten.

Das Bezugsrecht kann ausschließlich während der Bezugsfrist durch Ausfüllen und fristgerechte Übermittlung eines Zeichnungsscheins ausgeübt werden. Der Zeichnungsschein steht auf der Internetseite der Gesellschaft (<https://currily.com/de/>) unter dem Link <https://portal.currily.com/datenraum/3cda5b89-de54-4f70-9412-56ad7576a7af/> zum Download zur Verfügung. Der Zeichnungsschein ist vom Aktionär eigenhändig zu unterzeichnen und in zweifacher Ausfertigung der Gesellschaft unter der Adresse:

Currily AG
Theodor-Heuss-Straße 6,
70174 Stuttgart

bis spätestens zum 15. Oktober 2025, 24:00 Uhr **im Original** zuzustellen. Maßgeblich ist der Eingang bei der Gesellschaft. Eine elektronische oder faxmäßige Übermittlung genügt nicht.

Ferner sind 100 % des Bezugspreises der jeweils gezeichneten Aktien bis zum Ablauf der Bezugsfrist, d.h. bis zum Ablauf des 15. Oktober 2025 auf das nachfolgende Konto der Gesellschaft in bar einzuzahlen:

Kontoinhaber: currily AG
Name der Bank: Sparkasse Tauberfranken
SWIFT / BIC: SOLADES1TBB
IBAN: DE24 6735 2565 0002 2844 04
Verwendungszweck: Barkapitalerhöhung 2025 aus genehmigtem Kapital 2023

Eine Reduzierung oder Rücknahme der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zugang der Zeichnung bei der Emittentin ist nicht möglich. Ausgenommen hiervon sind Verbraucher, die von ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht Gebrauch machen können. Mehrfachzeichnungen sind zulässig. Ein Mindestbetrag der Zeichnungen besteht nicht.

Zeichnungswünsche können nicht berücksichtigt werden, wenn das Formular nicht vollständig ausgefüllt oder der Geldbetrag nicht rechtzeitig auf dem oben genannten Konto der Gesellschaft eingegangen ist.

Die Neuen Aktien, die im Rahmen des Bezugsangebots nicht gezeichnet werden, werden vom Vorstand im Rahmen einer Privatplatzierung zu einem Preis, der dem Bezugspreis entspricht, ausgewählten Investoren angeboten.

Ein Angebot erfolgt insbesondere in keinerlei Weise in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan oder sonstigen Ländern, in denen dies unzulässig wäre.

Wichtige Hinweise:

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit nach freiem Ermessen (i) die Anzahl der angebotenen Neuen Aktien zu verringern, und/ oder (ii) den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und/ oder das Angebot zu widerrufen. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Kaufangebote abgegeben haben, erfolgen. Trotz einer solchen Änderung bleiben die bereits abgegebenen Kaufangebote gültig.

3. Zuteilung

Die im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten Aktien werden vollständig zugeteilt. Die Emittentin beabsichtigt während des Angebotszeitraums die Neuen Aktien, die gezeichnet werden, fortlaufend nach Eingang zuzuteilen.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, Kaufaufträge außerhalb des Bezugsangebots nicht oder nur teilweise anzunehmen. Für den Fall, dass es zu einer Überzeichnung kommt, wird die Emittentin zunächst nach dem Zeitpunkt des Eingangs der Zeichnung zuteilen und abschließend verbleibende Überzeichnungen pro rata zuteilen. Die Anleger, die außerhalb des Bezugsangebots die Neuen Aktien gezeichnet haben, werden von der Gesellschaft individuell über die Anzahl der ihnen zugeteilten Neuen Aktien voraussichtlich innerhalb von einem Monat nach dem Eingang des Zeichnungsscheins bei der Emittentin informiert.

4. Die wichtigsten Merkmale der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien werden nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) geschaffen, sie haben keine Laufzeit und werden in EUR angeboten. Die Neuen Aktien lauten auf den Namen, haben einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und sind frei übertragbar. Die Form und den

Inhalt der Aktienurkunden setzt der Vorstand fest. Ein Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen.

Die Neuen Aktien sind mit denselben Rechten ausgestattet wie die bestehenden Aktien und vermitteln keine zusätzlichen Rechte oder Vorteile.

Der Anspruch auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde. Verjährte Dividenden verbleiben bei der Emittentin. Dividendenbeschränkungen oder besondere Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber gibt es nicht.

Jede Neue Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Zudem besteht das Recht auf Bezug neu ausgegebener Aktien bei Kapitalerhöhungen (§ 186 AktG). An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil. Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin zählen die Neuen Aktien zum Eigenkapital, somit werden im Insolvenzfall Forderungen aus den Neuen Aktien erst nach vollständiger Begleichung aller anderen Forderungen anderer Schuldner beglichen.

Sämtliche Aktien der Emittentin (d.h. auch Neue Aktien) sind weder an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU noch einem Freiverkehrssegment handelbar.

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