

# AUFFORDERUNG ZUR STIMMABGABE

betreffend die

## UNTERNEHMENSANLEIHE 2021/2027

der

### **The Grounds Real Estate Development AG Berlin, Deutschland**

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter Nummer  
HRB 191556 B,  
Geschäftsanschrift Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin,  
(„**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“)

**fällig am 18. Februar 2027**

ISIN DE000A3H3FH2 - WKN A3H3FH

im Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 16.800.000,00 und eingeteilt in 16.800 auf den  
Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00  
(jeweils eine „**Schuldverschreibung**“ und zusammen die „**Schuldverschreibungen**“).

Die The Grounds Real Estate Development AG fordert hiermit die Inhaber der zu der  
vorgenannten Unternehmensanleihe 2021/2027 („**Anleihe 2021**“) gehörigen  
Schuldverschreibungen („**Anleihegläubiger**“) zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne  
Versammlung innerhalb des Zeitraums

beginnend am **Mittwoch, 16. Oktober 2024 um 0:00 Uhr** und

endend am **Freitag, 18. Oktober 2024 um 24:00 Uhr**

gegenüber dem Notar Christoph Wagner  
mit dem Amtssitz in Berlin („**Abstimmungsleiter**“) auf.

## Hinweis

Inhaber der EUR 16.800.000,00 Inhaber-Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2021/2027, ISIN DE000A3H3FH2 („**Anleihe 2021**“) der The Grounds Real Estate Development AG („**Emittentin**“ oder „**Gesellschaft**“) sollten die nachfolgenden Hinweise beachten.

Die Veröffentlichung dieser Aufforderung zur Stimmabgabe stellt kein Angebot dar. Insbesondere stellt die Veröffentlichung weder ein öffentliches Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb, Kauf oder zur Zeichnung von Schuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren dar.

Die nachfolgenden Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe (s. Abschnitt A.) sind von der Emittentin freiwillig erstellt worden, um den Inhabern der Anleihe 2021 („**Anleihegläubiger**“) die Hintergründe für die Beschlussgegenstände der Abstimmung ohne Versammlung und die konkreten Beschlussvorschläge zu erläutern. Die betreffenden Ausführungen sind keinesfalls als abschließende Grundlage für das Abstimmungsverhalten der Anleihegläubiger zu verstehen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe alle Informationen enthalten, die für eine Entscheidung über die Beschlussgegenstände erforderlich oder zweckmäßig sind.

Diese Aufforderung zur Stimmabgabe ersetzt nicht eine eigenständige Prüfung und Bewertung der Beschlussgegenstände sowie eine weitere Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen, finanziellen und sonstigen Verhältnisse der Emittentin durch jeden einzelnen Anleihegläubiger. Jeder Anleihegläubiger sollte seine Entscheidung über die Abstimmung zu den Beschlussgegenständen der Abstimmung ohne Versammlung nicht allein auf der Grundlage dieser Aufforderung zur Stimmabgabe, sondern unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen über die Emittentin nach Konsultation mit seinen eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern treffen.

Diese Aufforderung zur Stimmabgabe ist seit dem 30. September 2024 auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) und seit dem 30. September 2024 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die hierin enthaltenen Informationen sind nach Auffassung der Emittentin, soweit nichts anderes angegeben ist, aktuell. Diese Informationen können nach dem Veröffentlichungsdatum der Aufforderung zur Stimmabgabe unrichtig werden. Weder die

## Important Notice

Holders of the EUR 16,800,000.00 bearer bonds of the corporate bond 2021/2027, ISIN DE000A3H3FH2 ("**Bond 2021**") of The Grounds Real Estate Development AG ("**Issuer**" or "**Company**") should take note of the instructions set out below.

The publication of this voting request does not constitute an offer. In particular, the publication constitutes neither a public offer to sell nor an offer or a request to acquire, purchase or subscribe for bonds or other securities.

The following preliminary remarks (see para. A.) have been drawn up voluntarily by the Issuer to outline the background of the resolutions to be passed at the vote without a meeting and the concrete proposals for the holders of the Bond 2021 ("**Bondholders**"). The relevant explanations are by no means to be understood as a complete basis for the Bondholders' voting behavior. The Issuer shall not warrant that the preliminary remarks to this invitation to vote contain all the information necessary or appropriate for passing on the resolutions.

This invitation to vote does not replace an independent review and assessment of the resolutions as well as a further review of the Issuer's situation regarding legal, economic, financial and other matters by each individual Bondholder. The Bondholders should not vote on the resolutions of the vote without a meeting solely on the basis of this invitation to vote but upon consulting their own attorneys, tax and financial advisors and considering all the information available on the Issuer.

This invitation to vote has been published on the Issuer's website since 30 September 2024 (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/note/>) and since 30 September 2024 in the German Federal Gazette. In the Issuer's opinion, the information contained herein is up to date where not stated otherwise. This information may become inaccurate after the publishing date of the invitation to vote. Regarding this invitation to vote, neither the Issuer nor its respective legal representatives, employees or advisors and

Emittentin noch deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Angestellte oder Berater und Beauftragte oder deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Angestellte und Berater übernehmen im Zusammenhang mit dieser Aufforderung zur Stimmabgabe eine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser Informationsunterlage oder zur Information über Umstände nach dem Datum dieser Aufforderung zur Stimmabgabe.

Weder die Emittentin noch deren jeweiligen gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Berater und Beauftragte oder deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Angestellte und Berater noch irgendeine andere Person, insbesondere solche Berater, die in den nachfolgenden Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe genannt sind, sichern die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Vorbemerkungen enthaltenen Informationen zu. Weder die Emittentin noch deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Angestellte oder Berater und Beauftragte oder deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Angestellte oder Berater und Beauftragte noch irgendeine andere Person, insbesondere solche Berater, die in den nachfolgenden Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe genannt sind, übernehmen im Zusammenhang mit den Vorbemerkungen dieser Aufforderung zur Stimmabgabe irgendeine Haftung. Insbesondere haften sie nicht für Schäden, die mittelbar oder unmittelbar im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen der Vorbemerkungen der Aufforderung zur Stimmabgabe entstehen, insbesondere für Schäden aufgrund von Investitionsentscheidungen, die auf der Grundlage der Informationen der Vorbemerkungen der Aufforderung zur Stimmabgabe getroffen werden, oder die durch Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der in den Vorbemerkungen der Aufforderung zur Stimmabgabe enthaltenen Informationen verursacht wurden.

Die Vorbemerkungen (Abschnitt A.) dieser Aufforderung zur Stimmabgabe enthalten bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Angaben über die Absichten, Überzeugungen oder gegenwärtigen Erwartungen der Emittentin in Bezug auf ihre zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne, Liquidität, Aussichten, Wachstum, Strategie und Profitabilität sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin.

agents or their respective legal representatives, employees and advisors undertake to update this information or to inform on circumstances after the date of this invitation to vote.

Neither the Issuer nor its respective legal representatives, employees or advisors and agents or their respective legal representatives, employees and advisors, nor any other person, particularly such advisors named in the following preliminary remarks to this invitation to vote warrant the accuracy and completeness of the information contained in the preliminary remarks. Neither the Issuer nor its respective legal representatives, employees or advisors and agents or their respective legal representatives, employees and advisors, nor any other person, particularly such advisors named in the following preliminary remarks to this invitation to vote, assume any liability in connection with the preliminary remarks to this invitation to vote. In particular, they are not liable for any damage arising directly or indirectly from the use of the information contained in the preliminary remarks to the invitation to vote, especially not for damage caused by investment decisions made on the basis of the information contained in the preliminary remarks to the invitation to vote, or caused by any inaccuracy or incompleteness of the information contained in the preliminary remarks to the invitation to vote.

The preliminary remarks (para. A.) to the invitation to vote contain specific forward-looking statements. Forward looking statements include all statements which are not related to historic facts or events. This applies especially to information on the Issuer's intentions, convictions or current expectations regarding its future financial earning capacity, plans, liquidity, prospects, growth, strategy and profitability as well as economic parameters the Issuer may be exposed to. The forward-looking statements are based on current assessments and assumptions to the best of the Issuer's knowledge. However, such forward looking statements are subject to risks and uncertainties, as they refer to events

Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen jedoch Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die gegebenenfalls in der Zukunft nicht eintreten werden.

Vorstehendes gilt in gleicher und besonderer Weise, falls es bis zum Ablauf der ggf. erforderlichen sog. zweiten Anleihegläubigerversammlung zu Änderungen der Beschlussvorschläge kommen sollte.

and are based on assumptions which might not occur in future.

The above applies equally and particularly, if amendments to the resolution proposals are made until the end of the so-called second Bondholders' meeting, which might possibly be required.

## **A. Hintergrund der Aufforderung zur Abstimmung ohne Versammlung**

Die The Grounds Real Estate Development AG hat im Februar 2021 eine Unternehmenswandelanleihe 2021/2024 (ISIN: DE000A3H3FH2) mit dem jährlichen Zinssatz von 6 % und im Volumen von zuerst EUR 12 Mio. emittiert, dann im Oktober 2021 das Volumen auf bis zu EUR 16,8 Mio. aufgestockt („Anleihe 2021“).

Vor dem Hintergrund einer schwierigen Finanzlage als Folge der allgemeinen Krise an den Immobilienmärkten kündigte die Gesellschaft am 13. Oktober 2023 mehrere Kapitalmaßnahmen mit dem Ziel der Sicherung der Finanzierung für die nächsten Jahre und eine angestrebte Partnerschaft mit der H.I.G. Capital Group („H.I.G.“) an, einer der weltweit führenden Investmentgesellschaften im Bereich der alternativen Anlagen. Als eine der Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur der Gesellschaft haben die Anleihegläubiger der Anleihe 2021 im Dezember 2023 auf Vorschlag der Gesellschaft in einer Abstimmung ohne Versammlung der Umwandlung der Wandelanleihe in eine Anleihe ohne Wandlungsrecht bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit um weitere drei Jahre zu einem erhöhten Zinssatz von 8 % p.a. zugestimmt. Die entsprechende Umwandlung wurde im Februar 2024 vollzogen. Die Anleihe 2021 wird im Freiverkehrssegment Quotation Board an der Wertpapierbörse Frankfurt gehandelt.

### **Entwicklung der Gesellschaft seit Oktober 2023**

Seit Oktober 2023 hat sich die operative Lage der Gesellschaft deutlich anders als angestrebt entwickelt.

Im Dezember musste die Gesellschaft bekannt geben, dass sich eventuelle Forderungen aus der Anpassung des Kaufpreises („Besserungsschein“) für die bereits Ende 2020 verkaufte Logistikimmobilie in Hangelsberg in das Jahr 2024 verschoben haben. Diese Forderungen sind dem Grunde nach abhängig vom Inkrafttreten eines Bebauungsplans, der bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Am 14. Dezember 2023 hatte der Gemeinderat von Grünheide zwar die Satzung für den Bebauungsplan 57 (GreenWorkPark Grünheide) beschlossen, eine Zahlungsverpflichtung aus dem Besserungsschein ist aber an das Inkrafttreten des Bebauungsplans gekoppelt. Dazu fehlt bis zum Datum dieser Aufforderung noch die Zustimmung des Umweltministeriums Brandenburg. Wegen der Komplexität des vereinbarten Besserungsscheins ist außerdem noch unklar, in welcher Höhe Forderungen aus dem Besserungsschein entstehen. Durch die Verschiebung haben sich die Umsatz- und Gewinnerwartungen der im Jahr 2023 nicht realisierten Forderung um rund EUR 4,5 Mio. beim Umsatz und rund EUR 3,73 Mio. beim Ergebnis (EBIT) reduziert.

Die The Grounds Real Estate AG befand sich Ende 2023 in fortgeschrittenen, aussichtsreichen Verhandlungen über den Verkauf einer mehrheitlichen Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft Börde Bogen. Dieser mögliche Verkauf sollte erhebliche positive Effekte auf den Umsatz und das Ergebnis des Jahres 2023 haben. Nach Verzögerungen der Verkaufsverhandlungen, konnte jedoch im Geschäftsjahr 2023 kein Verkauf realisiert werden.

Ende Dezember 2023 hat die Gesellschaft den am 18. März 2022 abgeschlossenen Vertrag über den Verkauf des Projekts Terra Homes in Erkner mit einem Umsatzvolumen von EUR 18,5 Mio. aufgelöst. Die Vertragsauflösung erfolgte einvernehmlich auf Wunsch der Käuferin und war für die Gesellschaft mit dem Erhalt einer Schadensersatzzahlung in Höhe von EUR 5,55 Mio. verbunden. Die Gesellschaft musste das Projekt daraufhin Neubewerten, was zu einer um EUR 3,3 Mio. reduzierten Bewertung führte.

Aufgrund all dieser Umstände hat die Gesellschaft Ihre Umsatz- und Ergebnisziele für das Geschäftsjahr 2023 deutlich verfehlt und einen Jahresumsatz von rund EUR 24 Mio. (ursprünglich geplant: zwischen EUR 40 Mio. und 45 Mio.) sowie ein EBIT von EUR -4,8 Mio. (geplant: EUR 4 Mio. bis 5 Mio.) erzielt. Die Hauptursachen waren neben den vorstehend

beschriebenen Umständen die Neubewertung des Anlagevermögens mit einer Abwertung des Immobilienbestands um 3 % sowie Aufwendungen aus einer Schuldübernahme für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensbeteiligung (Terminal 3) im Umfang von EUR 3,5 Mio. Das Eigenkapital im Konzern sank im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des negativen konsolidierten Gewinns um EUR 7,6 Mio. auf EUR 24,8 Mio., was zu einer Eigenkapitalquote von 16,8 % führte.

Seit Beginn des Jahres 2024 haben sich folgende wesentliche Entwicklungen ergeben:

Zwar konnte die Bezugsfertigkeit der bereits vollständig veräußerten Projekte Property Garden in Magdeburg und Maggie in Berlin-Lichtenberg hergestellt werden und die beiden Projekte trugen mit einem Anteil von EUR 6,4 Mio. maßgeblich zum Gesamtumsatz von EUR 8,7 Mio. im ersten Halbjahr 2024 bei, aber weder der angestrebte Verkauf einer mehrheitlichen Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft im Projekt Börde Bogen noch eine erneute Veräußerung des Projekts Terra Homes konnten bisher realisiert werden. Auch der in der Planung einkalkuliert Verkauf im Projekt Central Offices steht noch aus.

Aufgrund der aktuellen Geschäftsentwicklung im Jahr 2024 und einer weiterhin angespannten Marktlage sowie einer schwachen Nachfrage von institutionellen Investoren hat sich die Emittentin aus Gründen der Vorsicht im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2024 zudem für eine Wertberichtigung der Projektentwicklung („Highfly“) in Blankenfelde-Mahlow in Höhe von EUR 4,2 Mio. und zur Wertberichtigung einer Forderung aus einem im Rahmen eines kleineren Joint-Venture Projekts in Remscheid gewährten Gesellschafterdarlehen um TEUR 350 entschlossen. Daraus resultiert eine Anpassung der ursprünglichen Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr, für welches die Gesellschaft auf Basis eines Umsatzes zwischen EUR 10 Mio. und EUR 12 Mio. nunmehr mit einem negativen EBIT zwischen -7 Mio. EUR und EUR -9 Mio. EUR rechnet. Das EBIT mit EUR -4,3 Mio. sowie das Halbjahresergebnis des Konzerns fiel mit EUR -8,1 Mio. deutlich negativ aus. Vom Halbjahresergebnis entfielen EUR -5,4 Mio. auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens.

## Jüngst abgeschlossene und laufende größere Projekte der Emittentin

### i) Entwicklungsprojekte für den Einzelhandel

Name des Projekts	Ort	Typ	Nutzfläche in Quadratmetern	Status
Lenné Quartier	Magdeburg	Wohnimmobilie	5.100	Fertiggestellt in 2023, 100% verkauft bis Q1 2021
Property Garden	Magdeburg	Wohnimmobilie	3.637	Fertiggestellt in 2024, 100% verkauft bis Q2 2022
Maggie	Berlin-Lichtenberg	Wohnimmobilie	1.859	Im Bau, 100% verkauft bis Q2 2024
Betty	Königs Wusterhausen	Wohnimmobilie	6.640	In Planung, Verkauf noch nicht gestartet

ii) **Entwicklungsprojekte für den Weiterverkauf und den Einzelhandel**

Name des Projekts	Ort	Typ	Nutzfläche in Quadratmetern	Status
Börde Bogen (Joint Venture)	Magdeburg	Vorwiegend Wohnimmobilie	67.857 (Bruttogeschossfläche)	In Planung, im Verkaufsprozess
Highfly (Joint Venture)	Blankenfelde -Mahlow	Vorwiegend Wohnimmobilien	32.099 (Bruttogeschossfläche)	In Planung, Verkauf noch nicht begonnen
Terra Homes	Erkner-Hohenbinde	Wohnimmobilien	4.279	Im Bau, im Verkaufsprozess

iii) **Entwicklungsprojekte zum Weiterverkauf**

Name des Projekts	Ort	Typ	Nutzfläche in Quadratmetern	Status
Central Offices	Magdeburg	Gewerbeimmobilie	17.140 (Bruttogeschossfläche)	Im Bau, Fertigstellung geplant für 2027 im Verkaufsprozess

**Immobilienportfolio der Emittentin**

i) **Eigenes Immobilienportfolio zur Vermietung (Anlagevermögen)**

Ort	Typ	Einheiten	Nutzfläche in Quadratmetern	Mieteinnahme p.a in TEUR (31. Dezember 2023)
Stendal/Prignitz etc.	Wohnimmobilie	227	14.751	775
Bernau	Wohnimmobilie	59	4.118	397
Schorfheide (Eberswalde)	Wohnimmobilie	38	2.066	144
Kremmen	Wohnimmobilie	24	1.430	119
Rauen (Fürstenwalde)	Wohnimmobilie	27	1.554	107
Berlin-Lichtenberg Margaretenstr. Front building	Wohnimmobilie	22	1.089	105
Fehrbellin	Wohnimmobilie	24	1.503	82
<b>Insgesamt</b>		<b>421</b>	<b>26.511</b>	<b>1.729</b>

## ii) Immobilienportfolio für den Einzelhandel

Ort	Typ	Einheiten (31. Dez. 2023)	Nutzfläche in Quadratmetern	Mieteinnahmen p.a in TEUR (31. Dez. 2023)	Status
Meppen	Wohnimmobilie	7	463	27	100 % verkauft bis Q2 2024
Dallgow- Döberitz	Wohnimmobilie	13	1,841	129	61 % verkauft bis Q2 2024
<b>Insgesamt</b>		<b>20</b>	<b>2.304</b>	<b>156</b>	

### Geplante Finanzierungsmaßnahmen

Die weiterhin schwierige Situation der Immobilienbranche mit einem herausfordernden Zinsumfeld und einer unsicheren wirtschaftlichen und geopolitischen Lage erfordert einen zusätzlichen Mittelzufluss, um Liquidität und Fortführung der Gesellschaft zu sichern. Um die nötigen finanziellen Mittel zu beschaffen, geht die Gesellschaft nunmehr die nächsten Schritte im Zusammenhang mit der vorgenannten strategischen Partnerschaft mit H.I.G.

Die bereits im Oktober 2023 angekündigte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 53.416.548,00 wurde nunmehr im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. September 2024 beschlossen („**Kapitalerhöhung**“). Den Aktionären wurde das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Der Kapitalerhöhung soll eine Kapitalherabsetzung auf EUR 8.902.758,00 vorangehen, die in der gleichen Hauptversammlung beschlossen wurde. Die Kapitalherabsetzung erfolgt zum Zwecke des Ausgleichs von Verlusten. Hintergrund für die Kapitalherabsetzung ist zudem, dass die Gesellschaft sich entschlossen hat, aus Gründen der Vorsicht in ihrem Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2024 verschiedene Immobilien und Darlehensrückzahlungsforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, an denen eine Kapitalbeteiligung besteht, abzuwerten. Dies wird zu einem von der ursprünglichen Prognose abweichenden Jahresergebnis für Jahr 2024 führen. Die Gesellschaft erwartet ein negatives EBIT zwischen EUR -7 Mio. und EUR -9 Mio.

Die Tempus Holdings 112 S.à r.l., ein Unternehmen, das zu einem von H.I.G. verwalteten Fonds gehört („**Ankerinvestor**“), hat sich im Rahmen eines Zeichnungsvorvertrags („**Zeichnungsvorvertrag**“) verpflichtet, 40.000.000 neue Aktien aus der vorgenannten Kapitalerhöhung zu zeichnen. Die Zeichnungsverpflichtung steht unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, insbesondere dass:

- a) eine Aktionärsvereinbarung zwischen dem Ankerinvestor und einigen bestehenden Aktionären der Emittentin mit dem wesentlichen Inhalt nach Maßgabe des Zeichnungsvorvertrags abgeschlossen wurde;
- b) eine Vereinbarung zwischen dem Ankerinvestor, der Emittentin, einem Gläubiger und der HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH betreffend eine Mithaftung der Emittentin für Verbindlichkeiten der HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH abgeschlossen wurde;
- c) die zwischen dem Ankerinvestor und bestimmten Aktionären der Gesellschaft geschlossenen Verpflichtungs- und die Optionsvereinbarung betreffend die Aktien der Gesellschaft nicht gekündigt oder angefochten werden;
- d) Gläubiger auf ihre Rechte aus Kontrollwechselvereinbarungen und ähnlichen Regelungen im Zusammenhang mit der Beteiligung des Ankerinvestors verzichtet haben
- e) mit einigen Ausnahmen sämtliche Darlehen oder Kredite, die der Emittentin und/oder einem ihrem verbundenen Unternehmen gewährt wurden und die im Jahr 2024



- f) auslaufen oder zur Rückzahlung fällig sind, verlängert wurden;  
zwei Mitglieder des Aufsichtsrats des Emittentin zurückgetreten sind und zwei vom Ankerinvestor benannte Personen vom zuständigen Gericht mit einer Amtszeit bis (mindestens) zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung zum Aufsichtsrat bestellt wurden;
- g) die Beteiligung des Ankerinvestors an der Emittentin durch das Bundeskartellamt freigegeben wurde;
- h) keine wesentlichen nachteiligen Umstände im Sinne des Zeichnungsvorvertrags vorliegen;
- i) die Anleihe 2021 in eine Nullkuponanleihe ohne Zinsen geändert wurde.

Die Freigabe des Bundeskartellamts liegt inzwischen vor. Aktionäre der Gesellschaft, die zusammen ca. 73 % des aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft halten, hatten sich verpflichtet, die Beschlüsse über Kapitalherabsetzung und Kapitalerhöhung in der Hauptversammlung am 19. September 2024 zu unterstützen und haben sich verpflichtet dem Ankerinvestor ihre Bezugsrechte auf neue Aktien aus der Kapitalerhöhung zu übertragen.

Wird die Kapitalerhöhung voll platziert und der Ankerinvestor zeichnet 40.000.000 neue Aktien, wird er der größte Aktionär der Gesellschaft, mit einem Anteil von rd. 64,2%. Darüber hinaus verfügt der Ankerinvestor über Kaufoptionen auf bestehende Aktien der Gesellschaft, mit deren Ausübung er seinen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft nach der Kapitalerhöhung auf mehr als 75% steigern kann. Sollte außer dem Ankerinvestor niemand die Kapitalerhöhung zeichnen, würde er allein schon aufgrund der Zeichnung von 40.000.000 neuen Aktien im Ergebnis rd. 81,8% der Anteile halten.

Parallel hat H.I.G. im August 2024, der Gesellschaft im Rahmen einer Aufstockung der im Oktober 2023 begebenen vorrangig besicherten Anleihe („**H.I.G. Anleihe**“) kurzfristig weitere EUR 4.500.000,00 zur Verfügung gestellt. Zusammen mit einer bereits früher erfolgten Aufstockung beträgt das Volumen dieser H.I.G. Anleihe somit EUR 17.000.000,00. Gleichzeitig wurde eine Verlängerung der Laufzeit der H.I.G. Anleihe bis zum 31. Dezember 2029 vereinbart. Die Zinsen der H.I.G. Anleihe sind endfällig zahlbar. Damit wurde die Liquidität der Gesellschaft im August 2024 kurzfristig sichergestellt.

Allerdings ist dies nur eine vorübergehende Stabilisierung. Schon Ende 2024 wird mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne Umsetzung der weiteren Maßnahmen die Situation so sein, dass sich die Gesellschaft wegen drohender Zahlungsunfähigkeit in akuter Insolvenzgefahr befindet.

### **Änderung der Anleihe 2021 in eine Nullkuponanleihe ohne Zinsen als aufschiebende Bedingung der weiteren H.I.G. Investition**

Die Zeichnungsverpflichtung des Ankerinvestors steht unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Anleihe 2021 im Wege einer erneuten Änderung der Anleihebedingungen in eine Nullkuponanleihe (Verzicht auf aufgelaufene Zinsen und Zinsen für die Restlaufzeit der Anleihe mit Ausnahme etwaiger Verzugszinsen) umgewandelt wird.

Bereits seit August 2022 werden keine neuen Akquisitionen getätigt. Es werden alle bestehenden Finanzierungen prolongiert und es gibt keine Sondertilgungen. Ab voraussichtlich spätestens Februar 2025 würde der Emittentin ohne weitere Finanzierung die Liquidität ausgehen. Weitere Verbindlichkeiten können nicht ohne die Kapitalerhöhung beglichen werden. Aufgrund einiger Standstill-Agreements mit Gläubigern, die bei Ausbleiben der Kapitalerhöhung auslaufen, könnte die Liquidität sogar bereits im Dezember 2024 aufgebraucht sein. Soweit die Kapitalerhöhung wie geplant im Dezember 2024 abgeschlossen wird und H.I.G. im Rahmen der Kapitalerhöhung EUR 40 Mio. zur weiteren Finanzierung der Gesellschaft bereitstellt, wird das die Stabilisierung der Gesellschaft ermöglichen.

Die der Gesellschaft durch die Kapitalerhöhung zufließenden Mittel erhöhen potenziell auch

die Werthaltigkeit des Rückzahlungsanspruchs aus der Anleihe. Ohne die Zuführung der Liquidität drohen bereits im Dezember 2024 Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz.

Im Falle der Insolvenz ist mit einer sehr niedrigen Quote (< 10%) für die Anleihegläubiger der Anleihe 2021 auf Ebene der Emittentin zu rechnen, da die Bestandsimmobilien der Tochtergesellschaften einen hohen LTV (= „Loan to Value“, eine Finanzkennzahl, die in der Immobilienfinanzierung verwendet wird, um das Verhältnis zwischen dem Betrag des Darlehens und dem Wert der als Sicherheit dienenden Immobilie zu beschreiben) aufweisen und Übererlöse aus der Verwertung nicht zu erwarten sind. Der LTV der Bestandsobjekte ist bereits heute bei 70-75%. Im aktuell schwierigen Marktumfeld besteht für Development Assets keine realistische Verwertungsperspektive, sodass auch hieraus keine Verwertungserlöse für die Anleihegläubiger der Anleihe 2021 zu erwarten sind.

Wenn dagegen die Anleihegläubiger der Umwandlung der Anleihe 2021 in eine Nullkuponanleihe zustimmen, wird die Liquidität der Emittentin infolge der Kapitalerhöhung verbessert und die Chance in Bezug auf die Rückzahlung der Anleihe 2021 in Höhe des gesamten ausstehenden Nominalbetrags zum Rückzahlungstermin aus Sicht der Gesellschaft wesentlich erhöht.

## **Beschlussvorschläge**

Vor dem Hintergrund vorstehender Ausführungen schlägt die Emittentin den Anleihegläubigern der Anleihe 2021 folgende Beschlüsse vor:

- Änderung in eine Nullkuponanleihe ohne Zinsen ab dem 18. August 2024, entsprechende Änderung von § 2 und § 3 der Anleihebedingungen
- Wahl eines gemeinsamen Vertreters

Die Beschlussfassung wird gemäß den Anleihebedingungen der Anleihe 2021 nach Maßgabe der Bestimmungen des § 18 SchVG als Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt.

## **B. Gegenstände der Abstimmung ohne Versammlung und Beschlussvorschläge der Emittentin**

### **TOP 1: Beschlussfassung über die Änderung des § 2 (Verzinsung) und des § 3.1 (Endfälligkeit) der Anleihebedingungen der Anleihe 2021**

Die The Grounds Real Estate Development AG, vertreten durch den Vorstand, schlägt den Anleihegläubigern vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Tempus Holdings 112 S.à r.l. und/oder ein anderes Unternehmen der H.I.G Capital Gruppe mindestens 40.000.000 neue Aktien aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 19. September 2024 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Kapitalerhöhung zeichnet und die Durchführung der Kapitalerhöhung bis zum 31. Januar 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird, wird § 2 (Verzinsung) der Anleihebedingungen wie folgt neu gefasst:*

**§ 2**  
**Verzinsung**

2.1 **Zinssatz und Zinszahlungstage.** Die Schuldverschreibungen werden ab dem 18. Februar 2021 (einschließlich) („**Ausgabetag**“) bis zum 17. Februar 2024 (einschließlich) mit jährlich 6,0 % („**Zinssatz**“) auf ihren ausstehenden Nennbetrag verzinst. Ab dem 18. Februar 2024 (einschließlich) bis zum 17. August 2024 (einschließlich) beträgt der Zinssatz 8 % p.a. Ab dem 18. August 2024 (einschließlich) bis zum Endfälligkeitstag (wie unter § 3.1 definiert) werden keine periodischen Zinszahlungen geleistet (zero coupon). Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich jeweils am 18. August und 18. Februar eines jeden Jahres (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“), zahlbar. Die erste Zinszahlung ist am 18. August 2021 und die letzte Zinszahlung ist am 18. August 2024 fällig.

2.2 **Verzug.** Sofern die Emittentin die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von sieben Bankarbeitstagen (wie in § 4(4) definiert) nach Fälligkeit zurückzahlt, wird der Nennbetrag vom Zahlungstag (wie in § 4(5) definiert) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen (ausschließlich) mit einem jährlichen Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) verzinst. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

**§ 2**  
**Interest**

2.1 **Interest Rate and Interest Payment Dates.** From (including) 18 February 2021 (“**Issue Date**”) until 17 February 2024 (including), the Notes shall bear interest at the rate of 6,0% per annum (“**Interest Rate**”) on their outstanding Nominal Amount. From (including) 18 February 2024 until 17 August 2024 (including), the Notes shall bear interest at the rate of 8,0% per annum. From (including) 18 August 2024 until the Maturity Date (as defined under § 3.1), will be paid no interest (zero coupon). Interest shall be payable semi-annually in arrears on 18 August and on 18 February of each year (each, an “**Interest Payment Date**”). The first interest payment is due on 18 August 2021 and the last interest payment on 18 August 2024.

2.2 **Default Interest.** If the Issuer fails to redeem the Notes within seven Business Days (as defined in § 4(4)) when due, interest shall accrue on the Nominal Amount at a rate of 5 percentage points above the prime lending rate (Basiszinssatz) (§ 247 German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch)) per annum from the Payment Date (as defined in § 4(5)) until (but not including) the date of actual redemption of the Notes. Claims for further damages are not excluded.

2.3 **Zinstagequotient.** Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, nach ISDA berechnet (bzw. falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

2.3 **Day Count Fraction.** Where interest is to be calculated in respect of a period which is shorter than one year, the interest will be calculated according to ISDA on the basis of the actual number of days elapsed, divided by 365 (respectively, if a part of the period is in a leap year, on the basis of the amount of (i) the actual number of days of the period which fall into this leap year, divided by 366, and (ii) the actual number of days of the period which do not fall into this leap year, divided by 365).

b) „Unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Tempus Holdings 112 S.à r.l. und/oder ein anderes Unternehmen der H.I.G Capital Gruppe mindestens 40.000.000 neue Aktien aus der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 19. September 2024 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Kapitalerhöhung zeichnet und die Durchführung der Kapitalerhöhung bis zum 31. Januar 2025 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird, wird § 3.1 (Endfälligkeit) der Anleihebedingungen wie folgt neu gefasst:

3.1 **Endfälligkeit.** Endfälligkeitstag ist der 18. Februar 2027 („**Endfälligkeitstag**“). Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag zu ihrem Nennbetrag zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

3.1 **Final Maturity.** The date of final maturity is 18 February 2027 (“**Maturity Date**”). The Notes shall be redeemed at the Nominal Amount on the Maturity Date, unless they have previously been redeemed or repurchased.

Der Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist durch Veröffentlichung des Umstands, dass diese Zeichnung erfolgt ist, auf der Homepage der Gesellschaft nachzuweisen. Sofern ein gemeinsamer Vertreter gewählt wird, ist des Weiteren eine Kopie des Zeichnungsscheins an diesen zu übersenden.

## **TOP 2: Beschlussfassung über die Wahl eines gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger**

Die Anleihegläubiger Peter Ackermann und Axxion S.A., letztere handelnd für das Sondervermögen Ganador – Spirit Invest, schlagen den Anleihegläubigern vor, folgenden Beschluss zu fassen:

### **„I. Bestellung gemeinsamer Vertreter**

Die Buchalik Brömmekamp Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Prinzenallee 15, 40549 Düsseldorf, vertreten durch die Geschäftsführer, wird zum gemeinsamen Vertreter aller

Anleihegläubiger der seitens der The Grounds Real Estate Development AG, Charlottenstraße 79-80, 10117 Berlin, begebenen Schuldverschreibung (ISIN: DE000A3H3FH2 / WKN: A3H3FH) bestellt.

## **II. Befugnisse des gemeinsamen Vertreters**

- (II.1) *Der gemeinsame Vertreter hat die Befugnisse, die ihm durch die Anleihebedingungen, das Schuldverschreibungsgesetz sowie von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt werden. Er hat die Weisung der Anleihegläubiger zu befolgen.*
- (II.2) *Soweit der gemeinsame Vertreter zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbstständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt.*
- (II.3) *Der gemeinsame Vertreter ist ermächtigt und verpflichtet, sämtliche Rechte aller Art der Anleihegläubiger, die aus der Schuldverschreibung folgen, geltend zu machen. Ausgenommen hiervon ist das Wandlungsrecht, die Kündigung der Schuldverschreibung sowie die Kündigung der Schuldverschreibung aus wichtigem Grunde. Die vorstehenden Rechte (Wandlungsrecht, Kündigung der Schuldverschreibung sowie Kündigung der Schuldverschreibung aus wichtigem Grund) sind ausschließlich durch die Anleihegläubiger selbst auszuüben.*
- (II.4) *Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten.*

## **III. Vergütung**

- (III.1) *Der gemeinsame Vertreter erhält eine angemessene Vergütung sowie den Ersatz für die entstehenden Kosten und Aufwendungen nach § 7 Abs. 6 SchVG von der Emittentin. Zu den Kosten und Aufwendungen zählen auch die Kosten für eine eventuelle, aus Sicht des gemeinsamen Vertreters zur Wahrnehmung seiner Rechte sinnvoll gebotene Beauftragung externer Berater, insbesondere Finanzberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Gutachter oder andere professionelle Berater oder Experten. Der gemeinsame Vertreter darf auf den Rat oder die Dienstleistungen der professionellen Berater oder Experten vertrauen.*
- (III.2) *Die nach dieser Beschlussfassung geschuldeten Beträge (insbesondere Kosten und Aufwendungen sowie die Vergütung des gemeinsamen Vertreters) sind nach ordnungsgemäßer Rechnungsstellung fällig. Der gemeinsame Vertreter ist berechtigt, der Emittentin gegenüber Vorschussrechnungen zu fakturieren.*
- (III.3) *Der gemeinsame Vertreter ist darüber hinaus berechtigt, für seine Tätigkeit als gemeinsamer Vertreter eine Vermögensschadenshaftpflicht mit einer angemessenen Versicherungssumme abzuschließen. Die Kosten für diese Vermögensschadenshaftpflichtversicherung sind nach Vorlage einer prüffähigen Rechnung und Zahlungsbestätigung durch den gemeinsamen Vertreter von der Gesellschaft zu erstatten.*
- (III.4) *Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist der gemeinsame Vertreter ermächtigt und berechtigt, Kosten und Aufwendungen sowie die Vergütung des gemeinsamen Vertreters selbst aus Beträgen einzubehalten, die von einem etwaigen Insolvenzverwalter oder sonstigen Dritten zum Zwecke der Zahlung*

*an die Anleihegläubiger an den gemeinsamen Vertreter geleistet werden. Die Kosten, Aufwendungen sowie die Vergütung des gemeinsamen Vertreters werden im Insolvenzverfahren, sollte keine (wirksame) Vergütungsvereinbarung mit dem Insolvenzverwalter zulasten der Masse geschlossen werden können, mit einer etwaigen Quote in dergestalt verrechnet, dass von der Insolvenzquote zunächst die Kosten, Auslagen sowie die Vergütung des gemeinsamen Vertreters in Abzug gebracht werden und der sodann verbleibende Betrag an die Gläubiger ausgezahlt wird. Der gemeinsame Vertreter wird angewiesen, diese Verrechnung vorzunehmen.*

#### **IV. Befreiung von § 181 BGB**

*Der gemeinsame Vertreter wird von der Beschränkung des § 181 BGB (und vergleichbaren Regelungen ausländischen Rechts) befreit.*

#### **V. Haftung**

- (V.1) Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben; bei seiner Tätigkeit hat er die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Eine Pflichtverletzung liegt insbesondere dann nicht vor, wenn der gemeinsame Vertreter bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte, auf der Grundlage angemessener Information zum Wohle der Gesellschaft zu handeln.*
- (V.2) Den gemeinsamen Vertreter trifft keine Beweislastumkehr analog § 92 Abs. 2 S. 2 Aktiengesetz (und vergleichbaren Regelungen ausländischen Rechts).*
- (V.3) Die Haftung des gemeinsamen Vertreters ist auf das Zehnfache seiner jährlichen Vergütung begrenzt, es sei denn, er hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Über die Geltendmachung etwaiger Ersatzansprüche gegen den gemeinsamen Vertreter entscheiden die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss."*

Die Emittentin erklärt bereits jetzt, d.h. mit Bekanntmachung dieser Aufforderung zur Stimmabgabe, ihre Zustimmung zu der vorstehend vorgeschlagenen Bestellung des gemeinsamen Vertreters.

#### **C. Rechtsgrundlage für die Abstimmung ohne Versammlung, Beschlussfähigkeit und Mehrheitserfordernis**

1. Gemäß § 15.1 Satz 1 der Anleihebedingungen finden die §§ 5 bis 22 des Gesetzes über die Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz („**SchVG**“)) auf die Schuldverschreibungen und die Anleihebedingungen Anwendung. Infolgedessen können die Anleihegläubiger Änderungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss zustimmen und einen gemeinsamen Vertreter für die Wahrnehmung ihrer Rechte bestellen (§ 15.1 Satz 2 der Anleihebedingungen).
2. Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden laut § 15.2 Satz 1 der Anleihebedingungen ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas Anderes entscheidet. Eine Gläubigerversammlung findet des Weiteren statt, wenn der Abstimmungsleiter diese gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 des Schuldverschreibungsgesetzes einberuft (§ 15.2 Satz 2 der Anleihebedingungen).

3. Bei der Abstimmung ohne Versammlung ist die Beschlussfähigkeit nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 SchVG in Verbindung mit § 15 Abs. 3 Satz 1 SchVG gegeben, wenn die an der Abstimmung ohne Versammlung teilnehmenden Anleihegläubiger mindestens die Hälfte der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten.
4. Wenn die an der Abstimmung ohne Versammlung teilnehmenden Anleihegläubiger beschlussfähig sind und einem Beschlussvorschlag mit der erforderlichen Mehrheit zustimmen, hat dies insbesondere die Rechtsfolge, dass die gefassten Beschlüsse für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich sind, auch wenn sie an der Beschlussfassung nicht oder nicht innerhalb des Abstimmungszeitraums mitgewirkt oder gegen den Beschlussvorschlag gestimmt haben.

#### **D. Verfahren der Abstimmung ohne Versammlung und Art der Abstimmung**

1. Die Abstimmung ohne Versammlung wird vom Abstimmungsleiter, dem Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin („**Abstimmungsleiter**“), gemäß § 18 Abs. 2 SchVG geleitet.
2. Anleihegläubiger, die an der Abstimmung teilnehmen möchten, müssen ihre Stimme im Zeitraum von Mittwoch, 16. Oktober 2024 um 0:00 Uhr bis Freitag, 18. Oktober 2024 um 24:00 Uhr („**Abstimmungszeitraum**“) in Textform (§ 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs („**BGB**“)) gegenüber dem Abstimmungsleiter unter der unter D.3 aufgeführten Adresse abgeben („**Stimmabgabe**“). Als Stimmabgabe gilt der Zugang beim Abstimmungsleiter.
3. Die Stimmabgabe erfolgt per Post, Fax oder E-Mail an die folgende Adresse:

Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin  
- **Abstimmungsleiter** -  
Stichwort: „**The Ground Real Estate Development AG Anleihe 2021/2027**“  
c/o  
HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK  
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung  
von Rechtsanwälten und Steuerberatern  
Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin  
Deutschland  
oder fernschriftlich an die Telefax-Nummer +49 (0) 30 88 00 97-99  
oder per E-Mail an [thegrounds@heuking.de](mailto:thegrounds@heuking.de)  
(bitte nur 1x senden).

Dem Stimmabgabedokument sind folgende Unterlagen beizufügen, sofern diese Nachweise nicht bereits zuvor übermittelt worden sind:

- eine Vollmacht wie nachstehend unter **F** beschrieben, sofern der Anleihegläubiger bei der Abstimmung ohne Versammlung von einem Dritten vertreten wird.
4. Zur Erleichterung und Beschleunigung der Auszählung der Stimmen werden die Anleihegläubiger gebeten, für die Stimmabgabe das Formular zu verwenden, das auf der Internetseite der The Grounds Real Estate Development in der Rubrik „Investor Relations – Anleihe“ (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Aufforderung zur Stimmabgabe zum Abruf verfügbar ist.

5. Die Wirksamkeit einer Stimmabgabe hängt aber nicht von der Verwendung dieses Formulars ab. In das Formular für die Stimmabgabe werden in angemessener Zeit auch etwaige bis dahin rechtzeitig und ordnungsgemäß gestellte Gegenanträge und/oder Ergänzungsverlangen aufgenommen.
6. Das Abstimmungsergebnis wird nach dem Additionsverfahren ermittelt. Bei dem Additionsverfahren werden nur die Ja-Stimmen und die Nein-Stimmen gezählt. Berücksichtigt werden alle ordnungsgemäß im Abstimmungszeitraum abgegebenen und mit den erforderlichen Nachweisen versehenen Stimmen.

#### **E. Teilnahmeberechtigung, Stimmrechte und Nachweise, Beschlussfähigkeit, zweite Gläubigerversammlung**

1. Zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung ist jeder Inhaber von Schuldverschreibungen der Anleihe 2021 berechtigt. Entscheidend ist die Inhaberschaft während des Abstimmungszeitraums.
2. Die Anleihegläubiger müssen ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 SchVG nachweisen.

Als Nachweis muss ein in Textform (§ 126b BGB) erstellter besonderer Nachweis des depotführenden Instituts oder des Clearingsystems über die Inhaberschaft des Gläubigers an den Schuldverschreibungen („**besonderer Nachweis**“) mit einem Sperrvermerk der Depotbank zugunsten der Zahlstelle als Hinterlegungsstelle gesendet werden. Der besondere Nachweis ist eine Bescheinigung der Depotbank des betreffenden Anleihegläubigers, die den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen angibt, die dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Im Sinne der Anleihebedingungen bezeichnet „Depotbank“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Gläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearing Systems. Der besondere Nachweis muss sich auf den gesamten Abstimmungszeitraum beziehen. Clearing System im Sinne der Anleihebedingungen meint die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, sowie jeden Funktionsnachfolger.

Neben dem besonderen Nachweis muss zudem ein sogenannter Sperrvermerk vorgelegt werden. Der Sperrvermerk ist ein Vermerk, wonach die vom betreffenden Anleihegläubiger gehaltenen Teilschuldverschreibungen vom Tag der Absendung des besonderen Nachweises an (einschließlich) bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) beim depotführenden Institut gesperrt gehalten werden.

Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des besonderen Nachweises bzw. des Sperrvermerks mit ihrer Depotbank in Verbindung setzen.

Ein Musterformular für den besonderen Nachweis kann auf der Internetseite der The Grounds Real Estate Development AG unter <https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/> abgerufen werden.

3. An der Abstimmung nimmt jeder teilnahmeberechtigte Gläubiger nach Maßgabe des von ihm gehaltenen Nennbetrags oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Im Übrigen gilt § 6 SchVG.
4. Die Abstimmung ist nur möglich, wenn die an der Abstimmung ohne Versammlung teilnehmenden Anleihegläubiger mindestens die Hälfte der im Zeitpunkt der



Beschlussfassung ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten, ansonsten fehlt es an der Beschlussfähigkeit.

5. Sofern der Abstimmungsleiter die mangelnde Beschlussfähigkeit feststellen sollte, kann er gemäß § 18 Abs. 4 Satz 2 SchVG eine Gläubigerversammlung zum Zweck der erneuten Beschlussfassung einberufen. Die Versammlung gilt als zweite Gläubigerversammlung im Sinne des § 15 Abs. 3 Satz 3 SchVG.

#### **F. Vertretung durch Bevollmächtigte**

1. Jeder Anleihegläubiger kann sich bei der Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten seiner Wahl vertreten lassen (§ 14 SchVG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 SchVG).
2. Die Vollmacht und etwaige Weisungen des Vollmachtgebers an den Vertreter bedürfen der Textform im Sinne von § 126b BGB. Ein Formular, das für die Erteilung einer Vollmacht verwendet werden kann, kann auf der Internetseite der The Grounds Real Estate Development in der Rubrik in der Rubrik „**Investor Relations – Anleihe**“ (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) abgerufen werden. Wir empfehlen die Nutzung des Formulars für die Abstimmung.
3. Die Vollmachtserteilung ist spätestens bis zum Ende des Abstimmungszeitraums gegenüber dem Abstimmungsleiter durch Übermittlung der Vollmachtserklärung in Textform nachzuweisen. Auch bei der Stimmabgabe durch Bevollmächtigte ist der fristgerechte Nachweis der Anleihegläubigereigenschaft des Vollmachtgebers durch den besonderen Nachweis erforderlich.
4. Als besonderen Service bietet die Emittentin den Anleihegläubigern an, dass sie sich durch die von der Emittentin benannten Stimmrechtsvertreter, Herrn André Heimerdinger und Herrn Joachim Lorenzen, beide Mitarbeiter der UBJ. GmbH, geschäftsansässig in Hamburg („**Stimmrechtsvertreter**“), jeweils einzeln und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, in der Abstimmung ohne Versammlung vertreten lassen können. Die Vollmacht und etwaige Weisungen des Vollmachtgebers an die von der Emittentin benannten Stimmrechtsvertreter bedürfen der Textform im Sinne des § 126b BGB. Ein Formular, das für die Erteilung einer Vollmacht sowie die Erteilung von Weisungen an die von der Emittentin benannten Stimmrechtsvertreter verwendet werden kann, ist auf der Internetseite der The Grounds Real Estate Development in der Rubrik in der Rubrik „**Investor Relations – Anleihe**“ (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) abrufbar.

Das Vollmachts- und Weisungsformular an die von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter ist an folgende Adresse zu übersenden:

Herr André Heimerdinger und Herr Joachim Lorenzen  
- **Stimmrechtsvertreter** -

Stichwort: „**The Ground Real Estate Development AG Anleihe 2021/2027**“

c/o UBJ. GmbH  
Haus der Wirtschaft  
Kapstadtring 10  
22297 Hamburg  
Deutschland

oder fernschriftlich an die Telefax-Nummer +49 (0) 6378 5423  
oder per E-Mail an [gv@ubj.de](mailto:gv@ubj.de)

## G. Gegenanträge und Ergänzungsverlangen

1. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, zu den Beschlussgegenständen, über die nach dieser Aufforderung zur Stimmabgabe Beschluss gefasst werden soll, einen eigenen Beschlussvorschlag zu unterbreiten („**Gegenantrag**“). Gegenanträge sollten so rechtzeitig gestellt werden, dass sie noch vor Beginn des Abstimmungszeitraums auf der Internetseite der The Grounds Real Estate Development AG in der Rubrik „**Investor Relations – Anleihe**“ (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) veröffentlicht werden können.
2. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Schuldverschreibungen der Anleihe 2021 erreichen, können innerhalb der gesetzlichen Frist verlangen, dass neue Gegenstände zur Beschlussfassung bekannt gemacht werden. („**Ergänzungsantrag**“). Ergänzungsanträge müssen so rechtzeitig gestellt werden, dass sie spätestens am dritten Tag vor dem ersten Tag des Abstimmungszeitraums im Bundesanzeiger veröffentlicht werden können.
3. Die Ankündigung von Gegenanträgen ebenso wie Ergänzungsverlangen ist an die Adresse

The Grounds Real Estate Development AG  
- **Emittentin** -  
Charlottenstraße 79/80  
10117 Berlin  
oder fernschriftlich an die Telefax-Nummer +49 (30) 20 21 68 - 49  
oder per E-Mail an [bond@tgd.ag](mailto:bond@tgd.ag)

oder

Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin  
- **Abstimmungsleiter** -  
Stichwort: „**The Ground Real Estate Development AG Anleihe 2021/2027**“  
c/o  
HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK  
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung  
von Rechtsanwälten und Steuerberatern  
Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin  
Deutschland  
oder fernschriftlich an die Telefax-Nummer +49 (0) 30 88 00 97-99  
oder per E-Mail an [thegrounds@heuking.de](mailto:thegrounds@heuking.de)

zu senden. Hierbei ist jeweils ein Nachweis der Gläubigereigenschaft und - im Falle eines Ergänzungsverlangens - zusätzlich ein Nachweis des 5 % - Quorums beizufügen.

## H. Weitere Informationen und Unterlagen

Die Anleihegläubiger erhalten weitere Informationen zu dem Fortgang des Verfahrens und Antworten auf häufig gestellte Fragen (sog. FAQs) auf der Internetseite der The Ground Real Estate Development AG in der Rubrik „**Investor Relations – Anleihe**“.

Vom Tag der Aufforderung zur Stimmabgabe an bis zum Ende des Abstimmungszeitraums stehen den Anleihegläubigern folgende Unterlagen auf der Internetseite der The Ground Real Estate Development AG in der Rubrik „**Investor Relations – Anleihe**“ zur Verfügung:

- diese Aufforderung zur Stimmabgabe,
- die aktuellen Anleihebedingungen der Anleihe 2021,
- die geänderten Anleihebedingungen der Anleihe 2021 (neu) mit Vergleichsfassung zu den Änderungen,
- das Formular für die Stimmabgabe im Rahmen der Abstimmung ohne Versammlung,
- das Vollmachtsformular zur Erteilung von Vollmachten an Dritte
- das Vollmachtsformular zur Erteilung von Vollmacht und Weisungen an die Stimmrechtsvertreter und
- ein Formular für den besonderen Nachweis

Auf Verlangen eines Anleihegläubigers werden ihm Kopien der vorgenannten Unterlagen unverzüglich und kostenlos übersandt. Das Verlangen ist per Post, Fax oder E-Mail zu richten an:

Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin

**- Abstimmungsleiter -**

Stichwort: „**The Ground Real Estate Development AG Anleihe 2021/2027**“

c/o

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung  
von Rechtsanwälten und Steuerberatern

Kurfürstendamm 32

10719 Berlin

Deutschland

oder fernschriftlich an die Telefax-Nummer +49 (0) 30 88 00 97-99

oder per E-Mail an [thegrounds@heuking.de](mailto:thegrounds@heuking.de)

Auch der von der The Ground Real Estate Development AG mit Sitz in Berlin, Deutschland, beauftragte Notar Christoph Wagner fordert als Abstimmungsleiter die Anleihegläubiger der Anleihe der The Ground Real Estate Development AG zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung innerhalb des Zeitraums beginnend am Mittwoch, 16. Oktober 2024 um 0:00 Uhr und endend am Freitag, 18. Oktober 2024 um 24:00 Uhr (eingehend) in Textform (§ 126 b BGB) gegenüber dem Abstimmungsleiter entsprechend der vorstehenden Aufforderung zur Stimmabgabe auf und stellt die unter Ziffer B der Aufforderung zur Stimmabgabe von der The Ground Real Estate Development AG unterbreiteten Beschlussvorschläge zur Abstimmung.

### **Hinweise zum Datenschutz**

Seit dem 25. Mai 2018 gilt europaweit die Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung bzw. DSGVO). Der Schutz der personenbezogenen Daten der Anleihegläubiger und deren rechtskonforme Verarbeitung haben für die The Ground Real Estate Development AG einen hohen Stellenwert. Im Rahmen der Abwicklung dieser Abstimmung ohne Versammlung werden folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet: Kontaktdaten, Anzahl der von Ihnen gehaltenen Schuldverschreibungen, Informationen zu Ihrem depotführenden Institut; ggf. Daten zu einem von Ihnen benannten Vertreter. Die The Ground Real Estate Development AG verarbeitet diese Daten ausschließlich, um die gesetzlichen Pflichten (z.B. aus dem Schuldverschreibungsgesetz) zu

erfüllen. Wir speichern Ihre Daten, solange dies durch gesetzliche Vorschriften (aus dem Steuerrecht und Schuldverschreibungsgesetz) vorgegeben ist. Ihre oben genannten Daten werden Herrn Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin und ggf. an weitere Dienstleister, z.B. Rechtsanwälte weitergeleitet, welche bei der Organisation der anstehenden Stimmabgabe unterstützen. Wir speichern diese Daten so lange dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten erforderlich ist. Für weitere Informationen zur Datenverarbeitung (z.B. die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten und Ihre Rechte als Betroffene inklusive Ihr Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde) verweisen wir auf unsere allgemeine Datenschutzerklärung unter <https://www.thegroundsag.com/de/datenschutzerklaerung/>.

**Berlin, im September 2024**

**The Grounds Real Estate Development AG**

**Notar Christoph Wagner**