

The Grounds Real Estate Development AG

Berlin, Deutschland

UNTERNEHMENSANLEIHE 2021/2027

Fragen und Antworten (FAQs)

zur geplanten Abstimmung ohne Versammlung

(Stand: 30. September 2024)

NICHT ZUR DIREKTEN ODER INDIREKTEN, VOLLSTÄNDIGEN ODER AUSZUGSWEISEN VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER ÜBERTRAGUNG IN ODER AN DIE VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA, KANADA, AUSTRALIEN, JAPAN ODER EINE ANDERE RECHTSORDNUNG, IN DER EINE SOLCHE VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER ÜBERTRAGUNG RECHTSWIDRIG WÄRE.

FAQs

1. Worüber sollen die Anleihegläubiger abstimmen?

Die Gläubiger der seitens der The Grounds Real Estate Development AG („**Emittentin**“) begebenen Anleihe mit der ISIN: DE000A3H3FH2 / WKN: A3H3FH („**Anleihe 2021**“) sollen im Wege der Abstimmung ohne Versammlung über eine Änderung der Anleihebedingungen Beschluss fassen sowie einen gemeinsamen Vertreter wählen.

Folgende Änderungen der bestehenden Anleihebedingungen sollen gemäß dem von der Gesellschaft unterstützten Gegenantrag beschlossen werden:

- Änderung in eine Nullkuponanleihe ohne Zinsen ab dem 18. August 2024 bis zum 17. Februar 2027.
- Änderung des Zinssatzes im Falle einer Verschiebung des Endfälligkeitstages auf den 18. Februar 2029 auf 6 %, zahlbar nachträglich am verschobenen Endfälligkeitstag. (entsprechende Änderung von § 2 und § 3 der Anleihebedingungen)

Bitte kreuzen Sie zu TOP 1 „Gegenantrag“ an, um diesen verbesserten Vorschlag zu unterstützen. Darüber hinaus wird durch die die Anleihegläubiger Peter Ackermann und Axxion S.A., letztere handelnd für das Sondervermögen Ganador – Spirit Invest, den Anleihegläubigern vorgeschlagen, die Buchalik Brömmekamp Rechtsanwaltsgesellschaft mbH aus Düsseldorf zum gemeinsamen Vertreter aller Anleihegläubiger zu wählen bzw. zu bestellen. Die Emittentin hat bereits vorab ihre Zustimmung zu der vorgeschlagenen Bestellung des gemeinsamen Vertreters erklärt.

Der volle Wortlaut der Beschlussvorschläge ist im Bundesanzeiger am 30. September 2024 veröffentlicht worden. Der Wortlaut des Gegenantrages der Federale Assurance hinsichtlich des Beschlussvorschlages unter Punkt 1 der Tagesordnung ist unter

<https://www.thegroundsag.com/wp-content/uploads/2024/10/Gegenantrag.pdf>

veröffentlicht.

2. Warum sollten die Anleihegläubiger den Anpassungen der Anleihebedingungen zustimmen?

Vor dem Hintergrund einer schwierigen Finanzlage als Folge der allgemeinen Krise an den Immobilienmärkten hatte die Gesellschaft bereits 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.**“) angekündigt. Als eine der Maßnahmen haben die Anleihegläubiger der Anleihe 2021 im Dezember 2023 der Umwandlung der ursprünglichen 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.

Seit Oktober 2023 hat sich die operative Lage der Gesellschaft allerdings deutlich anders als angestrebt entwickelt. Aufgrund diverser, in der Aufforderung zur Abstimmung beschriebener Umstände hat die Gesellschaft Ihre Umsatz- und Ergebnisziele für das Geschäftsjahr 2023 deutlich verfehlt. Im ersten Halbjahr 2024 konnten in der Planung einkalkulierte Projektverkäufe nicht realisiert werden. Außerdem hat sich die Emittentin aus Vorsichtsgründen zu verschiedenen Wertberichtigungen im Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2024 entschlossen. Daraus resultiert eine Anpassung der ursprünglichen Ergebnisprognose für das laufende Geschäftsjahr, für welches die Emittentin nunmehr mit einem negativen EBIT zwischen -7 Mio. EUR und EUR -9 Mio. EUR rechnet.

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. Die bereits im Oktober 2023 angekündigte Kapitalerhöhung um bis zu EUR 53.416.548,00 wurde deshalb nunmehr im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. September 2024 beschlossen. Der Kapitalerhöhung soll eine Kapitalherabsetzung auf EUR 8.902.758,00 vorangehen, die in der gleichen Hauptversammlung beschlossen wurde. Die Tempus Holdings 112 S.à r.l., ein Unternehmen, das zu einem von H.I.G. verwalteten Fonds gehört, hat sich verpflichtet, 40.000.000 neue Aktien aus der Kapitalerhöhung zu zeichnen. Die Zeichnungsverpflichtung steht unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen. Eine wesentliche Bedingung ist, dass die Anleihe 2021 in eine Nullkuponanleihe ohne Zinsen geändert wird. Diese Bedingung soll mit der Gläubigerabstimmung ohne Versammlung umgesetzt werden.

3. Was ist der rechtliche Hintergrund der Aufforderung zur Stimmabgabe und warum wurde die Form einer Abstimmung ohne Versammlung gewählt?

Nach § 15 Abs. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Satz 1 der Anleihebedingungen können die Gläubiger nach Maßgabe des deutschen Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz - „SchVG“) Änderungen der Anleihebedingungen – einschließlich der einzelnen oder aller Maßnahmen nach § 5 Abs. 5 des Schuldverschreibungsgesetzes - durch Mehrheitsbeschluss zustimmen.

Alle Abstimmungen gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, sofern die Emittentin nicht im Einzelfall etwas anderes entscheidet.

Die Abstimmung ohne Versammlung ist im Vergleich zu einer Präsenz-Gläubigerversammlung die organisatorisch und kostenseitig günstigere Variante.

Für Anleihegläubiger entstehen keine Kosten für eine eventuell weite Anreise verbunden mit einer erforderlich werdenden Übernachtung. Mit einer Abstimmung ohne Versammlung, d.h. ohne erforderliche Anreise, erhofft sich die Emittentin, dass viele Anleihegläubiger an der Abstimmung teilnehmen.

4. Bleiben meine Teilschuldverschreibungen (Anleihe) nach der beschriebenen Restrukturierung handelbar?

Die Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen der Anleihe ist weiterhin gegeben. Die Anleihe wird auch nach der Änderung der Anleihebedingungen weiterhin im Freiverkehrssegment Quotation Board der Börse Frankfurt gehandelt.

5. Unter welchen Voraussetzungen ist die Abstimmung ohne Versammlung beschlussfähig, welche Mehrheiten sind erforderlich?

Bei der Abstimmung ohne Versammlung ist die Beschlussfähigkeit nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 des Schuldverschreibungsgesetzes ("SchVG") in Verbindung mit § 15 Absatz 3 Satz 1 SchVG gegeben, wenn mindestens die Hälfte der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Teilschuldverschreibungen an der Abstimmung ohne Versammlung teilnimmt (Quorum).

An der Abstimmung nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des von ihm gehaltenen Nennwerts der ausstehenden Schuldverschreibungen der Anleihe teil. Jede Schuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000 gewährt eine Stimme.

Das Mehrheitserfordernis drückt aus, in welchem Verhältnis die abgegebenen Stimmen über den Beschlussgegenstand mit „Ja“ abzugeben sind, damit dieser wirksam zustande kommt. Beschlüsse zu dem Tagesordnungspunkt 1 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer qualifizierten Mehrheit von 75% der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Der Beschluss zu dem Tagesordnungspunkt 2 bedarf zu seiner Wirksamkeit der einfachen Mehrheit. Ein mit der erforderlichen Mehrheit gefasster Beschluss der Anleihegläubiger ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich.

6. Wie kann ich an der Gläubigerabstimmung ohne Versammlung teilnehmen?

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 abgeben („Stimmabgabe“). Als Stimmabgabe gilt der Zugang beim Abstimmungsleiter.

Die Stimmabgabe erfolgt per Post, Fax oder E-Mail an die folgende Adresse:

Notar Christoph Wagner mit dem Amtssitz in Berlin

- Abstimmungsleiter -

Stichwort: „The Grounds 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

(bitte nur 1x senden)

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

- Besonderer Nachweis bzw. Sperrvermerk
- Eine Vollmacht, sofern der Anleihegläubiger bei der Abstimmung ohne Versammlung von einem Dritten vertreten wird.

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 AG in der Rubrik „Investor Relations – Anleihe“ (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Aufforderung zur Stimmabgabe zum Abruf verfügbar ist.

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.

7. Was ist ein Besonderer Nachweis bzw. ein Sperrvermerk und welche Folgen hat dieser?

Der für die Teilnahme an der Gläubigerabstimmung erforderliche sogenannte Besondere Nachweis ist eine Bescheinigung der Depotbank des betreffenden Anleihegläubigers. Dieser Nachweis beinhaltet den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers und gibt den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen an, die am Tag der Ausstellung der Bescheinigung dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

Der für die Teilnahme an der Gläubigerabstimmung erforderliche Sperrvermerk des depotführenden Instituts ist ein Vermerk, wonach die vom betreffenden Anleihegläubiger gehaltenen Schuldverschreibungen vom Tag der Absendung des besonderen Nachweises an (einschließlich) bis zum Ende des Tages der Gläubigerabstimmung am Freitag, den 18. Oktober 2024 um 24:00 Uhr, beim depotführenden Institut gesperrt gehalten werden. Das bedeutet, dass die Schuldverschreibungen bis zu diesem Zeitpunkt nicht gehandelt werden.

Der von dem depotführenden Institut erstellte Besondere Nachweis beinhaltet in der Regel auch immer den erforderlichen Sperrvermerk.

Ein als Vordruck verwendbares Musterformular für den Besonderen Nachweis mit Sperrvermerk, das von dem depotführenden Institut verwendet werden kann, kann auf der Internetseite der Emittentin unter

<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>

abgerufen werden. Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des Besonderen Nachweises mit Sperrvermerk mit ihrem depotführenden Institut in Verbindung setzen. Es wird empfohlen, sich mit dem depotführenden Institut schnellstmöglich in Verbindung zu setzen und die entsprechende Ausstellung zu beauftragen.

Anleihegläubiger, die den Besonderen Nachweis und den Sperrvermerk nicht spätestens bis zum Ende des Tages der Gläubigerabstimmung am Freitag, den 18. Oktober 2024 um 24:00 Uhr, an den Abstimmungsleiter übermittelt haben, sind nicht teilnahme- bzw. nicht stimmberechtigt. Auch Bevollmächtigte können in diesen Fällen an der Abstimmung ohne Versammlung nicht teilnehmen bzw. das Stimmrecht ausüben.

8. Kann ich mich in der Gläubigerabstimmung ohne Versammlung vertreten lassen?

Jeder Anleihegläubiger kann sich bei der Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten seiner Wahl vertreten lassen (§ 14 SchVG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 SchVG).

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 AG in der Rubrik in der Rubrik „Investor Relations – Unternehmensanleihe“ (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) abgerufen werden. Wir empfehlen die Nutzung des Formulars für die Abstimmung.

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.

Die Emittentin bietet den Anleihegläubigern an, dass sie sich durch die von der Emittentin benannten Stimmrechtsvertreter 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 – Unternehmensanleihe“ (<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

9. Gilt die Anpassung der Anleihebedingungen auch für Anleihegläubiger, die gegen diese stimmen?

Gemäß § 5 Abs. 2 des Schuldverschreibungsgesetzes sind Mehrheitsbeschlüsse der Gläubiger derselben Anleihe für alle Gläubiger gleichermaßen verbindlich. Demnach gelten

mehrheitlich gefasste Beschlüsse für alle Anleihegläubiger gleichermaßen, auch wenn diese gegen den Beschluss gestimmt haben.

10. Wo finde ich entsprechende Unterlagen?

Vom Tag der Veröffentlichung der Einladung im Bundesanzeiger (30. September 2024) bis zum Ende der Abstimmung sind folgende Unterlagen auf der Internetseite der Emittentin (<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>) abrufbar:

- diese Aufforderung zur Stimmabgabe,
- die aktuellen Anleihebedingungen der Anleihe 2021,
- die durch die vorgeschlagene Beschlussfassung geänderten Anleihebedingungen der Anleihe 2021 mit Änderungsmarkierungen im Vergleich zu der bisherigen Fassung,
- 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 zu richten an:

The Grounds Real Estate Development AG

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

11. Wo und wann wird über die Ergebnisse der Abstimmung ohne Versammlung informiert?

Über die Ergebnisse der Gläubigerabstimmung ohne Versammlung wird die Emittentin nach Ende der Aufforderung zur Stimmabgabe im Wege einer Ad-hoc Mitteilung sowie auf ihrer Homepage

<https://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/anleihe/>

informieren. Des Weiteren werden die Abstimmungsergebnisse im Bundesanzeiger öffentlich bekannt gemacht.