

*DIE IN DIESER BEKANNTMACHUNG ENTHALTENEN INFORMATIONEN SIND WEDER ZUR VERÖFFENTLICHUNG NOCH ZUR WEITERGABE IN DIE BZW. INNERHALB DER VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA, AUSTRALIEN, KANADA ODER JAPAN ODER IN EINEM RECHTSSYSTEM, IN DEM EINE SOLCHE WEITERGABE ODER VERÖFFENTLICHUNG UNRECHTMÄSSIG IST, BESTIMMT.*

Dieses Bezugsangebot richtet sich ausschließlich an bestehende Aktionäre der The Grounds Real Estate Development AG.

## **The Grounds Real Estate Development AG**

Berlin

Derzeit: ISIN: DE000A2GSVV5 / WKN A2GSVV

### **Bezugsangebot**

Den Aktionären der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin (nachfolgend „**The Grounds Real Estate Development AG**“ oder „**Gesellschaft**“), wird hiermit seitens der Gesellschaft das nachfolgende Bezugsangebot bekannt gemacht:

#### **1. Gegenstand des Angebots**

Dieses Angebot bezieht sich auf 53.416.548 neue auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag ("**Neue Aktien**", ISIN: DE000A40KXL9 / WKN: A40KXL) der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin ("**Gesellschaft**" oder "**Emittentin**") aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen und mit mittelbarem Bezugsrecht für unsere Aktionäre zu einem Bezugspreis von EUR 1.00 je neuer Aktie ("**Bezugspreis**"), die von der Hauptversammlung am 19. September 2024 beschlossen wurde ("**Kapitalerhöhung**"), wobei jede dieser neuen Aktien einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital repräsentiert und ab dem 1. Januar 2024 voll dividendenberechtigt ist.

Der Kapitalerhöhung geht eine vereinfachte Kapitalherabsetzung ("**Kapitalherabsetzung**") voraus, die auf der gleichen Hauptversammlung beschlossen wurde. Die Kapitalherabsetzung erfolgt durch Einziehung einer Aktie, die der Gesellschaft von einem Aktionär unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, und Zusammenlegung der verbleibenden Aktien im Verhältnis 2:1, wodurch das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 17.805.517,00, eingeteilt in 17.805.517 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 ("**Alte Aktien**", ISIN: DE000A2GSVV5 / WKN: A2GSVV) auf EUR 8.902.758,00, eingeteilt in 8.902.758 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 ("**Konvertierte Aktien**", ISIN: DE000A40KXL9 / WKN: A40KXL) herabgesetzt wird. Die Kapitalherabsetzung wird mit Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft wirksam. Die Eintragung steht noch aus. Sie wird voraussichtlich während der Bezugsfrist erfolgen. Aktuell beträgt das

Grundkapital der Gesellschaft noch EUR 17.805.517,00, eingeteilt in 17.805.517 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag.

Die technische Durchführung der Kapitalherabsetzung im Hinblick auf die Verbriefung der Konvertierten Aktien und deren Einbeziehung in die Girosammelverwahrung erfolgt parallel zur technischen Durchführung der Kapitalerhöhung und der Verbriefung und Einbeziehung in die Girosammelverwahrung der Neuen Aktien, die Gegenstand dieses Angebots sind.

Den Aktionären wird ihr gesetzliches Bezugsrecht auf die Neuen Aktien als mittelbares Bezugsrecht in der Weise eingeräumt, dass die Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, Deutschland ("**Quirin**" oder "**Bezugs- und Abwicklungsstelle**") zur Zeichnung und Übernahme der Neuen Aktien mit der Verpflichtung zugelassen wird, die Neuen Aktien den Aktionären der Gesellschaft bzw. den Inhabern von Bezugsrechten nach den Bedingungen dieses Bezugsangebots anzubieten und die neuen Aktien an die Zeichner gemäß der Ausübung ihrer Bezugsrechte zu übertragen. Das Bezugsverhältnis beträgt 1:6 (d.h. eine Konvertierte Aktie berechtigt zum Bezug von sechs Neuen Aktien). Da die Kapitalherabsetzung aber noch nicht umgesetzt ist, wird technisch bezogen auf die Alten Aktien ein Bezugsverhältnis von 2:6 (d.h. zwei Alte Aktie berechtigen zum Bezug von sechs Neuen Aktien) umgesetzt.

## 2. Erwarteter Zeitplan

Der folgende voraussichtliche Zeitplan ist für das Angebot und die Einbeziehung einschließlich der wertpapiermäßigen Durchführung der Kapitalherabsetzung und Kapitalerhöhung vorgesehen:

25. November 2024	Datum der Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
26. November 2024	Veröffentlichung des Wertpapierprospekts unter <a href="https://www.thegroundsag.com/de/">https://www.thegroundsag.com/de/</a> im Bereich Investor Relations
27. November 2024	Bezugsrechte auf die Neuen Aktien werden von den Aktienbeständen getrennt und die Alten Aktien werden "ex Bezugsrecht" notiert.
27. November 2024	Veröffentlichung des Bezugsangebots
29. November 2024	Die Bezugsrechte (ISIN DE000A40KXK1) werden am 29. November 2024 auf den Bestand an Alten Aktien in der ISIN DE000A2GSVV5 per 28. November 2024 abends in die Depots der Aktionäre eingebucht, d.h. für jede Alte Aktie wird ein Bezugsrecht eingebucht und zwei Bezugsrechte berechtigen den Inhaber zum Bezug von sechs Neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 1,00 EUR je Aktie. Dies entspricht Bezugsrechten für 6 Neue Aktien je Konvertierter Aktie.
29. November 2024	Beginn der Bezugsfrist (00:00 Uhr)
12. Dezember 2024	Ende der Bezugsfrist (24:00 Uhr)

13. Dezember 2024	Veröffentlichung einer Pressemitteilung über die Anzahl der im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien
19. Dezember 2024	voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister, nachdem zuvor bereits die Kapitalherabsetzung im Handelsregister eingetragen und durchgeführt wurde, indem die Depotbanken die Depotbestände auf die Konvertierten Stückaktien umgestellt haben. An die Stelle von je zwei Alten Aktien (ISIN: DE000A2GSVV5) ist damit eine Konvertierte Aktie (ISIN DE000A40KXL9) mit einem anteiligen Betrag am herabgesetzten Grundkapital von EUR 1,00 getreten.
27. Dezember 2024	Lieferung der Neuen Aktien unter der ISIN DE000A40KXL9
30. Dezember 2024	Einbeziehung der Neuen Aktien in den Handel im Open Market ( <i>Freiverkehr</i> ), Segment <i>Primärmarkt</i> , der Börse Düsseldorf und im Open Market ( <i>Freiverkehr</i> ), Segment Quotation Board, der Frankfurter Wertpapierbörse

### **3. Wertpapierprospekt**

In Übereinstimmung mit Artikel 3 (1) der Prospektverordnung wurde ein Wertpapierprospekt für die Durchführung des Bezugsangebots erstellt. Der Wertpapierprospekt ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.thegroundsag.com/de/> im Bereich Investor Relations abrufbar. Dieser Wertpapierprospekt sollte, insbesondere im Hinblick auf die Risikohinweise, vor einer Ausübung des Bezugsrechts sorgfältig gelesen werden.

### **4. Bezugspreis**

Die Neuen Aktien werden zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie ausgegeben. Der Gesamtausgabebetrag der Neuen Aktien beträgt somit bis zu EUR 53.416.548,00. Der Bezugspreis entspricht dem Ausgabebetrag, d.h. er beträgt EUR 1,00.

### **5. Bezugszeitraum**

Die Aktionäre werden gebeten, ihre Bezugsrechte auf die Neuen Aktien auszuüben, um einen Ausschluss von der Ausübung ihrer Bezugsrechte in der Zeit von

29. November 2024 (0:00 Uhr) bis 12. Dezember 2024 (Mitternacht) ("**Bezugsfrist**").

über ihre Depotbank bei der Zeichnungs- und Abwicklungsstelle, Quirin, während der üblichen Geschäftszeiten.

Bitte beachten Sie, dass Sie sich aufgrund der Bearbeitungszeiten bei Ihrer Depotbank unter Umständen deutlich vor Ablauf der Bezugsfrist melden müssen.

Bezugsrechte, die nicht rechtzeitig ausgeübt werden, verfallen nach Ablauf der Bezugsfrist entschädigungslos.

## **6. Kein Börsenhandel von Bezugsrechten**

Die Subskriptionsrechte sind frei übertragbar. Weder die Gesellschaft noch Quirin werden einen Handel mit den Bezugsrechten organisieren. Auch eine Preisfestsetzung an einer Börse für die Bezugsrechte wird nicht beantragt.

## **7. Modalitäten der Ausübung der Bezugsrechte**

Die Bezugsrechte (ISIN DE000A40KXK1) auf die Neuen Aktien werden von der Clearstream Banking AG am 29. November 2024 automatisch in die Depots der beteiligten Banken eingebucht. Die Bezugsrechte gelten als Nachweis für das Recht zum Bezug der Neuen Aktien.

Maßgeblich für die Bestimmung der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte ist ihr jeweiliger Bestand an Alten Aktien (ISIN DE000A2GSVV5) zum Ablauf des 28. November 2024 ("**Record Date**"). Ab dem 27. November 2024 werden die Bezugsrechte im Umfang des nach dem Bezugsangebot bestehenden Bezugsrechts vom Aktienbesitz getrennt. Ebenfalls ab dem 27. November 2024 werden die Alten Aktien der Gesellschaft "ex Bezugsrecht" notiert.

Entsprechend dem Bezugsverhältnis können für eine Konvertierte Aktie 6 Neue Aktien bezogen werden. Da die Bezugsrechte aus technischen Gründen auf der Grundlage der Depotbestände vor der technischen Durchführung der Kapitalherabsetzung gebildet werden, wird für jede Alte Aktie ein Bezugsrecht gebucht und zwei Bezugsrechte berechtigen den Inhaber zum Bezug von sechs Neuen Aktien. Dies entspricht einem Bezugsrecht für 6 Neue Aktien je Konvertierter Aktie.

Zur Ausübung des Bezugsrechts bitten wir unsere Aktionäre, ihrer Depotbank unter Verwendung der über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Bezugserklärung entsprechende Weisungen zu erteilen.

Die auszuübenden Bezugsrechte sind von den Depotbanken bis spätestens zum Ende der Bezugsfrist am 12. Dezember 2024 (24:00 Uhr) auf das bei der Clearstream Banking AG geführte Depot der Abwicklungsstelle zu übertragen. Zeichnungserklärungen können nur berücksichtigt werden, wenn bis zu diesem Zeitpunkt auch der Zeichnungspreis auf dem Konto der Zeichnungs- und Abwicklungsstelle gutgeschrieben wurde.

Die Depotbanken werden gebeten, die Bezugserklärungen der Aktionäre bis spätestens zum Ende der Bezugsfrist gesammelt bei der Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, Deutschland, einzureichen und den ebenfalls bis spätestens zum Ende der Bezugsfrist eingegangenen Bezugspreis je Neuer Aktie an die Bezugs- und Abwicklungsstelle zu zahlen.

Maßgeblich für die Einhaltung der Bezugsfrist ist der Eingang der Bezugserklärungen und des Bezugspreises bei der Bezugs- und Abwicklungsstelle.

Bezugserklärungen sind frei widerruflich und können bis zum Ende der Bezugsfrist erhöht oder reduziert werden; im Falle einer Reduzierung werden bereits gezahlte Beträge, die den Betrag des reduzierten Bezugs übersteigen, unverzüglich zurückerstattet; dasselbe gilt im Falle eines Widerrufs des Angebots. Mehrfachzeichnungen sind zulässig; es gibt keine Mindest- oder Höchstzeichnungssumme. Eine Aufteilung in Tranchen findet nicht statt. Es gibt keine Bedingungen für die Schließung des Angebots. Das Angebot kann frühestens mit Ablauf der Bezugsfrist am 13. Dezember 2024 (24:00 Uhr) geschlossen werden.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, die Bezugsfrist nach eigenem Ermessen zu verlängern und/oder das Angebot jederzeit zu widerrufen. Wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bedingungen des Angebots zu ändern, wird die Änderung über elektronische Medien, auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.thegroundsag.com/de/> im Bereich Investor Relations und, sofern nach der Prospektverordnung erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht. Anleger, die Zeichnungsangebote abgegeben haben, werden nicht individuell informiert. Trotz einer solchen Änderung bleiben die bereits abgegebenen Zeichnungsangebote gültig. Gemäß Artikel 23 Absatz 2 der Prospektverordnung haben Anleger, die bereits vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Prospekt eine Zeichnungsabsichtserklärung abgegeben haben, das Recht, diese Erklärung innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit, aufgrund derer der Nachtrag veröffentlicht wurde, vor dem endgültigen Abschluss des öffentlichen Angebots und vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist.

Es wird erwartet, dass die Emittentin frühestens am 13. Dezember 2024 eine Pressemitteilung über die Anzahl der im Rahmen des öffentlichen Angebots gezeichneten und zugeteilten Neuen Aktien veröffentlichen wird.

Nach Eintragung der Durchführung sowohl der Kapitalherabsetzung als auch der Kapitalerhöhung in das Handelsregister werden die Neuen Aktien in einer Globalurkunde verbrieft, die voraussichtlich am 27. Dezember 2024 ("**Ausgabetag**") bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt wird.

Die Lieferung der Neuen Aktien erfolgt voraussichtlich am 30. Dezember 2024.

## **8. Provisionen**

Für den Bezug von Neuen Aktien berechnen die Depotbanken den Aktionären, die ihr Bezugsrecht ausüben, in der Regel die bankübliche Provision. Den Aktionären wird empfohlen, sich im Voraus bei ihrer Depotbank über die Einzelheiten zu erkundigen. Kosten, die den Aktionären von den Depotbanken in Rechnung gestellt werden, werden weder von der

Gesellschaft noch von Quirin erstattet. Den Zeichnern werden von der Gesellschaft keine Kosten oder Steuern in Rechnung gestellt.

## **9. Keine Überzeichnung, Rückerstattung von Überzahlungen**

Es besteht kein Überbezugsrecht für Neue Aktien, die über das Bezugsrecht hinausgehen.

Im Falle einer Überzeichnung oder Überzahlung werden den Anlegern ihre gezahlten Überzeichnungen und sonstigen Überzahlungen, für die sie keine Aktien erhalten, von der Gesellschaft innerhalb von fünf Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Abschluss der Zuteilung zurückerstattet. Andere Möglichkeiten der Rückforderung bestehen nicht.

## **10 Zuteilung, Sperrfrist und Verwendung der von den Inhabern der gesetzlichen Bezugsrechte nicht bezogenen neuen Aktien**

Die im Rahmen des Bezugsangebots gezeichneten Aktien werden in vollem Umfang entsprechend dem dem jeweiligen Zeichner zustehenden Bezugsrecht zugeteilt.

Ein Ankerinvestor hat sich im Rahmen eines Zeichnungsvorvertrags verpflichtet, 40.000.000 Neue Aktien zu zeichnen. Um dies zu ermöglichen, werden verschiedene Altaktionäre auf ihre Bezugsrechte verzichten oder diese an den Ankerinvestor abtreten. Die Zeichnungspflicht steht unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen.

Der Vorstand kann die von den Inhabern der gesetzlichen Bezugsrechte nicht bezogenen Neuen Aktien frei verwerten und Dritten zur Zeichnung überlassen. Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, dem Ankerinvestor auf dessen Verlangen alle Neuen Aktien zuzuteilen, die nicht aufgrund des gesetzlichen Bezugsrechts gezeichnet werden.

Weitere Zuteilungsmodalitäten sind noch nicht festgelegt worden.

## **11. Wichtige Hinweise**

Quirin hat sich das Recht vorbehalten, von dem Vertrag über die Zeichnung und Übernahme (der „**Zeichnungs- und Übernahmevertrag**“) der Kapitalerhöhung auch nach dessen Unterzeichnung zurückzutreten oder ihn zu kündigen, wenn außergewöhnliche, unabwendbare Ereignisse wirtschaftlicher oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen zu einer grundlegenden Änderung der Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt führen, die die Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung gefährden und für Quirin nicht mehr zumutbar erscheinen. Der Zeichnungs- und Übernahmevertrag steht ferner unter der Bedingung, dass die zum Zeitpunkt der Emission herrschenden Kapitalmarktbedingungen nach vernünftiger und begründeter Auffassung von Quirin die Durchführung der Bezugsrechtskapitalerhöhung und die Realisierung des Bezugspreises ermöglichen. Quirin ist außerdem berechtigt, von dem Zeichnungs- und Übernahmevertrag zurückzutreten oder ihn zu kündigen, wenn andere Umstände vorliegen, die nach dem vernünftigen und begründeten Ermessen von Quirin die

Durchführung der oben beschriebenen Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht als nicht erfolgreich erscheinen lassen.

Im Falle der Beendigung des Zeichnungs- und Übernahmevertrages der Kapitalerhöhung vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister oder im Falle der Nichteintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister, also in jedem Fall vor der Schaffung der Neuen Aktien, erlischt das Bezugsangebot.

In diesen Fällen ist Quirin berechtigt, das Bezugsangebot rückgängig zu machen. Im Falle einer solchen Rückabwicklung werden die Bezugserklärungen der Aktionäre rückgängig gemacht und die bereits zur Zahlung des Bezugspreises geleisteten Beträge zurückerstattet. Diese Rückzahlungs- bzw. Ausgleichsansprüche sind in der Regel ungesichert. In diesem Fall besteht für die Aktionäre das Risiko, dass sie ihre Rückzahlungs- oder Ausgleichsansprüche nicht realisieren können. Anleger, die Bezugsrechte entgeltlich erworben haben, könnten einen Verlust erleiden, wenn die Durchführung der Kapitalerhöhung nicht in das Handelsregister eingetragen wird.

Sind Leerverkäufe bereits vor der Einbuchung der Neuen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber erfolgt, trägt der Verkäufer allein das Risiko, die durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Aktien erfüllen zu können.

Berlin, im November 2024

The Grounds Real Estate Development AG

Der Vorstand