

## I. SUMMARY OF THE PROSPECTUS

### Section 1 Introduction and Warnings

#### Description of the Securities:

The Offer relates to 53,416,548 newly issued ordinary registered shares with no par value ("**New Shares**") of The Grounds Real Estate Development AG, Berlin ("**Company**", "**Issuer**" and together with its subsidiaries and its sub-subsidiaries "**The Grounds Group**") with a notional pro-rata amount of the share capital of EUR 1.00 each from the capital increase against cash contributions with subscription rights for shareholders resolved by the Issuer's Annual General Meeting on 19 September 2024. (ISIN: DE000A40KXL9 / WKN: A40KXL). The New Shares are entitled to dividends from 1 January 2024.

The Issuer's current share capital amounts to EUR 17,805,517.00, divided into 17,805,517 no-par value registered ordinary shares with a notional interest in the share capital of EUR 1.00 ("**Old Shares**", ISIN: DE000A2GSVV5 / WKN: A2GSVV). On 19 September 2024, the Annual General Meeting of the Issuer initially resolved to reduce the Company's share capital from to EUR 8,902,758.00, divided into 8,902,758 no-par value ordinary registered shares with a notional interest in the share capital of EUR 1.00 each ("**Converted Shares**", ISIN: DE000A40KXL9 / WKN: A40KXL) ("**Capital Reduction**"). The Capital Reduction will be carried out in a first step by canceling a share that will be provided to the Company free of charge by a shareholder and in a second step by subsequently consolidating shares at a ratio of 2:1. Both steps and the corresponding amendments to the Articles of Association will become effective upon entry in the Company's commercial register, which is still pending. The Issuer's Annual General Meeting on 19 September 2024 subsequently resolved to increase the Company's reduced share capital of EUR 8,902,758.00 by up to EUR 53,416,548.00 against cash contributions by issuing up to 53,416,548 new registered no-par value ordinary shares with a notional interest in the share capital of EUR 1.00 each ("**Capital Increase**"). These 53,416,548 New Shares are the subject of the offer, which is made to grant shareholders their statutory subscription rights.

#### Identity and Contact Details of the Issuer (LEI):

The Grounds Real Estate Development AG, Charlottenstraße 79-80, 10117 Berlin, Germany, telephone number: +49 30 2021 6866, fax number: +49 30 2021 6849, website: <https://www.thegroundsag.com/de/><sup>1</sup>.  
Legal entity identifier ("**LEI**"): 391200VUYVDCPMZG1134

#### Identity and Contact Details of the competent authority approving the Prospectus:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Germany, telephone: (+49) 228 41080, website: [www.bafin.de](http://www.bafin.de).

#### Date of the approval of the Prospectus:

25 November 2024

#### Warnings:

This summary should be read as an introduction to the Prospectus. The investor should rely on the prospectus as a whole when deciding to invest in the securities. The investor could lose all or part of the capital invested. In the event that claims are brought before a court on the basis of the information contained in the prospectus, the investor acting as plaintiff could, under national law, have to bear the costs of translating the prospectus prior to the commencement of proceedings. Only those persons who have provided and transmitted the summary, including any translations, are liable under civil law in the event that the summary, when read together with the other parts of the prospectus, is misleading, inaccurate or inconsistent or, when read together with the other parts of the prospectus,

---

<sup>1</sup> The information on the website is not part of the Prospectus unless it is incorporated into the Prospectus by reference.

does not provide investors with key information in order to aid them in making an investment decision in the securities concerned.

## Section 2 Key information on the Issuer

### Who is the Issuer of the securities?

The Issuer of the securities is The Grounds Real Estate Development AG having its registered seat in Berlin, Germany. The Issuer is a stock corporation under German law and has been registered with the commercial register of the District Court Charlottenburg, Germany, under HRB 191556B. The only member of the Issuer's management board is Mr. Jacopo Mingazzini.

The Issuer is specialized in residential projects in German metropolitan regions and urban areas with positive population growth and good economic prospects with a focus on the surrounding area of Berlin. It acts as a management holding company for various subsidiaries and sub-subsidiaries, most of them property companies, each of which owns real estate portfolios (together with the Issuer "**The Grounds Group**"). The Issuer also holds minority interests in joint venture real estate projects. Central functions such as legal, accounting, taxes, controlling, human resources, sales, financing, risk management, transaction management and commercial and technical asset management are located at the Issuer. The operating activities of The Grounds Group comprise three core areas: (i) development of existing residential properties with the aim of retail sale, divided into condominium units ("Privatization"), (ii) development and implementation of new construction projects in the residential sector with the aim of forward sale to institutional investors, capital investors or owner-occupiers and (iii) own real estate portfolio for the purpose of letting.

As of the date of this prospectus, 32.3% of the existing shares in the Company are owned by Millenium Verwaltungs GmbH, 12.7 % are owned by ZuHause Real Estate Group GmbH (which belongs to the Supervisory Board member Eric Mozanowski) and 12.4 % are owned by Tarentum GmbH. Further major holdings are held by Deutsche Balaton Aktiengesellschaft (9 %) and RESI Beteiligungs GmbH (7.9 %). In addition, the member of the Management Board Jacopo Mingazzini indirectly holds 1.7 % (via Emmalu GmbH) and the former member of the Management Board Arndt Krienen indirectly holds 3.8 % (via Xammit Vermögensverwaltung GmbH). The remaining 20.2 % of the shares are in free float.

Buschmann & Bretzel GmbH, Berlin, audited the consolidated financial statements of the Issuer for the financial years from 1 January to 31 December 2023 and from 1 January to 31 December 2022 (IFRS) and the financial statements of the Issuer for the financial year from 1 January to 31 December 2023 (HGB). The annual financial statements received an unqualified audit opinion and were audited in accordance with Sec. 317 of the German Commercial Code (*Handelsgesetzbuch* – "HGB") and German generally accepted standards for the audit of financial statements promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW).

### What is the key financial information about the Issuer?

The following key financial information is derived from the audited consolidated annual financial statements of the Issuer for the financial year ended 31 December 2023, prepared in accordance with IFRS, and the unaudited condensed consolidated interim financial information of the Company for the half year from 1 January to 30 June 2024, prepared in accordance with IFRS.

Selected items of the consolidated income statement in TEUR, IFRS	1 January - 30 June 2024 (unaudited)	1 January - 30 June 2023 (unaudited)
Revenue	8,710	16,218
Earnings before income taxes	-7,604	-1,605
Net Earnings	-8,079	-1,065
Earnings before interest and taxes (EBIT) <sup>2</sup>	-4,287	354

<sup>2</sup> Alternative performance measures as defined in the European Securities and Markets Authority (ESMA) Guidelines on Alternative Performance Measures (APM) dated October 5, 2015.

Selected items of the consolidated balance sheet in TEUR, IFRS	30 June 2024 (unaudited)	
Total Assets	139,486	
Total Equity	16,833	
Selected material items of the consolidated cash flow statement in TEUR, IFRS	1 January - 30 June 2024 (unaudited)	1 January - 30 June 2023 (unaudited)
Cash flows from operating activities	-2,725	-8,392
Cash flows from investing activities	-72	599
Cash flows from financing activities	1,062	6,117

Selected items of the consolidated income statement in TEUR, IFRS	1 January – 31 December 2023 (audited)	1 January – 31 December 2022 (audited)
Revenue	23,896	36,751
Earnings before income taxes	-9,098	1,584
Net Earnings	-7,586	1,186
Earnings before interest and taxes (EBIT)	-4,794	3,359
Selected items of the consolidated balance sheet in TEUR, IFRS	31 December 2023 (audited)	31 December 2022 (audited)
Total Assets	147,816	138,279
Total Equity	24,833	32,569
Selected material items of the consolidated cash flow statement in TEUR, IFRS	1 January – 31 December 2023 (audited)	1 January – 31 December 2022 (audited)
Cash flows from operating activities	-14,907	-12,453
Cash flows from investing activities	405	-4,421
Cash flows from financing activities	15,257	16,732

#### What are the Key Risks inherent in the Issuer?

- a) Without the implementation of the capital increase, which is the subject of this prospectus, and its subscription at least to the amount of EUR 40,000,000.00 and, if possible, beyond that, as well as further measures, it is highly likely that the Issuer will be in acute danger of insolvency by the end of 2024.
- b) Due to the high pre-financing requirements inherent in the Issuer's business model, the Issuer is heavily affected by any external economic or political development that makes access to debt capital more difficult and/or increases the market interest rate.
- c) The Grounds Group will have to struggle with the difficult market environment in the real estate sector for some time to come, with declining and narrow margins.
- d) Tempus Holdings 112 S.à.r.l., with its registered office in Senningerberg, Luxembourg, registered in the Luxembourg Trade and Companies Register (Registre de Commerce et des Sociétés) under B281104 (“**Anchor Investor**”), belonging to a fund managed by H.I.G. Capital Group (“**H.I.G.**”) is expected to hold at least 75% of the shares of the Company after the Capital Increase. The Issuer is likely to become dependent on H.I.G as a result of the implementation of the Capital Increase, which is the subject of this Prospectus, whereby H.I.G.'s interests may conflict with the interests of the Issuer or the other shareholders.
- e) As a holding company, the Issuer is dependent on the business development and the income and distributions of its subsidiaries.
- f) The Issuer is dependent on The Grounds Group acquiring further properties, real estate portfolios or interests in property companies for development purposes that meet its purchase criteria at reasonable conditions. Such acquisition targets might not be available on the market at attractive terms.
- g) The Issuer could misjudge the (future) value of the acquired properties and could be forced to recognize impairment losses on them.
- h) The Grounds Group might not be able to develop and sell the acquired projects on profitable terms.
- i) The profitability of the Issuer's business model depends on the regulatory framework for residential real estate and possible changes to it.
- j) Properties owned or sold by The Grounds Group may be contaminated by pollutants in building materials or soil or war contamination.
- k) Building permissions could be delayed or not granted at all. As a result, there could be delays in the completion and handover of residential properties and losses in rental and sales income.

### **Section 3 Key information on the securities**

#### **What are the main features of the securities?**

The Offer relates to 53,416,548 new no-par value ordinary registered shares of the Company each such New Share representing a proportionate amount of EUR 1.00 of the share capital and carrying full dividend rights as from 1 January 2024. International Securities Identification Number (ISIN) of the New Shares: DE000A40KXL9

The New Shares have no term. Each New Share grants its holder one vote at the Issuer's Annual General Meeting. Within the Issuer's capital structure, the New Shares count as equity, meaning that in the event of insolvency, claims from the New Shares will only be settled after all other claims from other debtors have been settled in full.

The 53,416,548 New Shares are freely tradable and are not subject to a lock-up period. However, it is planned that certain major existing shareholders will agree to a lock-up period with H.I.G. Discussions are still ongoing in this regard. Otherwise, there are no restrictions on the free tradability of the Issuer's shares.

The Issuer does not plan to distribute any dividends in the foreseeable future.

Dividends may only be paid from retained earnings as shown in the Company's annual financial statements. During the period covered by the historical financial information, the Issuer did not distribute any dividends. Possible future dividend payment will take into account the interests of the shareholders and the general situation of the Company.

#### **Where will the securities be traded?**

The Issuer's shares are tradable on the Open Market (*Freiverkehr*), segment Primary Market (*Primärmarkt*), of the Duesseldorf Stock Exchange and on the Open Market (*Freiverkehr*), segment Quotation Board, of the Frankfurt Stock Exchange, and this will also be the case for the New Shares. An admission of the shares of the Company to trading on the regulated market is not planned.

#### **Is a guarantee provided for the securities?**

No guarantee is provided for the New Shares.

#### **What are the key risks that are specific to the securities?**

- a) Insolvency of the Company may result in the total loss of the invested capital, since in the event of insolvency the claims of the lenders are settled first.
- b) Shareholders are exposed to the risk of a future dilution of their shareholding in the Company.
- c) The Offer Price is not indicative of future market prices.
- d) There is a risk that the Capital Increase to create the New Shares will fail or that only very few shares will be subscribed, and the Capital Increase will nevertheless be implemented.

### **Section 4 Key information on the offer of securities to the public**

#### **Under which conditions and timetable can I invest in this security?**

The public offering of the New Shares is a subscription offer to the Issuer's existing shareholders.

The subscription period for the public offer begins on 29 November 2024 (0:00 a.m.) and ends on 12 December 2024 (midnight) ("**Subscription period**"). The subscription and settlement agent is Quirin Privatbank AG with registered office in Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, Germany. Existing shareholders may submit purchase offers via their custodian bank during the subscription period.

The subscription ratio is 1:6 (i.e. one converted share grants the right to subscribe to six New Shares). The Subscription Price corresponds to the issue amount, i.e. it is EUR 1.00 per New Share. The Subscription Price must be received by no later than the end of the Subscription Period. The New Shares will be credited to the securities

accounts of a German Bank held for the subscribers account at Clearstream Banking AG. Delivery cannot be expected before 30 December 2024.

In the event of a full placement of the New Shares with persons who have not been shareholders of the Issuer to date, the participation in the share capital/voting rights of the existing shareholders will be reduced by approximately 85.71 % to approximately 14.29 % of the increased share capital. The pro-forma net book value per existing Converted Share as of 30 June 2024, calculated based on the figures from the Issuer's unaudited consolidated financial statements for the half year from 1 January to 30 June 2024 less the capital reduction amount, amounts to approximately EUR 0.89 per Converted Share. The pro-forma net book value per Converted Share as of 30 June 2024 is calculated by deducting total liabilities (EUR 118,085,372.68) and provisions (EUR 4,567,081.53) as well as the capital reduction amount (EUR 8,902,759.00) from total assets (EUR 139,485,719.26) and dividing the resulting amount by the number of Converted Shares (8,902,758). In the event of a full placement of the New Shares outside the circle of existing shareholders and on the basis of the estimated issue costs of approximately EUR 500,000.00, the Company would receive net issue proceeds of EUR 52,916,548.00. If this had already occurred on 30 June 2024, and if a number of shares corresponding to the sum of the Converted Shares and the New Shares had existed at the same time, the net book value would have amounted to approximately EUR 0.98 per share and the notional net book value would have amounted to EUR 60,847,054.05 in total. This would mean an immediate increase in the net book value of approximately EUR 0.09 per Converted Share (approximately 9.61 %) for existing shareholders and a theoretical loss of EUR 0.02 per New Share (2.36 %) for subscribers to the Capital Increase who were not previously shareholders of the Company and who acquire New Shares at the offer price of EUR 1.00. No costs and taxes will be charged by the Issuer to subscribers or purchasers.

#### **Why is this EU growth prospectus being produced?**

This Prospectus has been prepared for the purpose of the public offering of the New Shares from the Capital Increase which is part of the measures announced to secure the future financing structure of the Issuer and to ensure the fulfilment of its remaining liabilities after the restructuring. The proceeds from the sale of the New Shares less the issue costs to be borne by the Company (net issue proceeds) will accrue to the Company in connection with the offering. The total proceeds of the offering will depend on how many shareholders exercise their subscription rights and how many shares can otherwise be placed. The Anchor Investor has committed to subscribing for 40,000,000 New Shares under a pre-subscription agreement, subject to several conditions precedent. The total proceeds will be calculated by multiplying the number of New Shares actually placed by the offer price determined by the Company (subscription price). In the event of a full placement of the New Shares and on the basis of the estimated issue costs, the Company would receive net issue proceeds of approximately EUR 52,916,548.00. In the event of a full placement of the Capital Increase, the Issuer will use approx. 65% of the net issue proceeds to acquire new real estate development projects (e.g. The Grounds Group is in due diligence and exclusive purchase agreement negotiations for the acquisition of a partitioned residential portfolio in Berlin with an investment volume of about EUR 26 million, which, if purchased, will be financed from the net issue proceeds) and approx. 15% to cover construction and planning costs. Probably approx. 5% will be used to cover general operating and administrative costs, another portion of probably approx. 15% may be used to cover financing costs and to redeem financing agreements. The exact allocation has not yet been determined and no prioritization has been made, provided that, for the avoidance of doubt, no net issue proceeds shall be used to fund the payment of any dividend, charge, fee or other distribution in respect of the shares in the Issuer or in any member of The Grounds Group.

#### **Underwriting obligation**

The Company and Quirin, entered into an agreement on 23/25 September 2024 for the technical processing of the cash Capital Increase. In this agreement, Quirin has undertaken, without issuing a placement guarantee, to

subscribe for the total number of up to 53,416,548 New Shares for which the subscription right has been exercised in accordance with the agreement and subject to the fulfilment of certain conditions. Quirin will be responsible for the technical settlement of the public offering, including the inclusion of the shares for trading on the Open Market (Freiverkehr), segment Primary Market (Primärmarkt), of the Duesseldorf Stock Exchange and the Open Market (Freiverkehr), segment Quotation Board, of the Frankfurt Stock Exchange.

**Conflicts of interest**

Quirin has entered into an agreement with the Issuer regarding the support of the issuance. The bank will receive a commission on the successful execution of the transaction depending on the volume of the issue placed with investors other than the Anchor Investor. In this respect, Quirin has an economic interest in the successful execution of the Offering. This may result in conflicts of interest insofar as the Bank's interest in maximizing its remuneration may conflict with statutory or contractual obligations to comprehensively disclose risks of the Offering and/or the securities subject to the Prospectus in order to protect the Issuer and/or potential investors.

The following members of the governing bodies indirectly hold shares in the Issuer:

Name	Number of Shares	in % (rounded)
Zuhause Real Estate Group GmbH (Eric Mozanowski)	1,132,527	12.7 %
Emmalu GmbH (Jacopo Mingazzini):	151,790	1.7 %
<b>SUM:</b>	<b>1,284,317</b>	<b>14.4 %</b>

Due to this, it cannot be ruled out that conflicts of interest may arise, as the private interests of the aforementioned persons may conflict with legal or contractual obligations as members of the governing body to comprehensively disclose risks of the offer subject to the prospectus and/or the securities subject to the prospectus for the protection of the Issuer and/or potential investors. The members of the governing bodies as (indirect) shareholders and the other shareholders of the Issuer have an interest in the successful implementation of the Issue, as the planned use of the proceeds of the Issue potentially increases the value of their participation as shareholders of the Issuer.

**Who is the offeror and / or the person asking for admission to trading?**

The offeror is the Issuer. The New Shares will not be admitted to trading on a regulated market.

## II. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

### Abschnitt 1 Einleitung und Warnhinweise

#### Beschreibung der Wertpapiere:

Das Angebot bezieht sich auf 53.416.548 neu ausgegebene, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag ("**Neue Aktien**") der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin ("**Gesellschaft**", "**Emittentin**" und zusammen mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften "**The Grounds Group**") mit einem rechnerisch anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 aus der von der Hauptversammlung der Emittentin am 19. September 2024 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht der Aktionäre. (ISIN: DE000A40KXL9 / WKN: A40KXL). Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2024 dividendenberechtigt.

Das derzeitige Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 17.805.517,00 und ist eingeteilt in 17.805.517 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 („**Alte Aktien**", ISIN: DE000A2GSVV5 / WKN: A2GSVV). Die ordentliche Hauptversammlung der Emittentin hat am 19. September 2024 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft 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 herabzusetzen ("**Konvertierte Aktien**", ISIN: DE000A40KXL9 / WKN: A40KXL) ("**Kapitalherabsetzung**"). Die Kapitalherabsetzung erfolgt in einem ersten Schritt durch Einziehung einer Aktie, die der Gesellschaft von einem Aktionär unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, und in einem zweiten Schritt durch anschließende Zusammenlegung von Aktien im Verhältnis 2 : 1. Beide Schritte und die entsprechenden Satzungsänderungen werden mit der Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft wirksam, die noch aussteht. Die Hauptversammlung der Emittentin hat am 19. September 2024 anschließend beschlossen, das herabgesetzte Grundkapital der Gesellschaft von EUR 8.902.758,00 um bis zu EUR 53.416.548,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu 53.416.548 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu erhöhen ("**Kapitalerhöhung**"). Diese 53.416.548 neuen Aktien sind Gegenstand des Angebots, mit dem den Aktionären ihr gesetzliches Bezugsrecht eingeräumt wird.

#### Identitäts- und Kontaktangaben der Emittentin (LEI):

The Grounds Real Estate Development AG, Charlottenstraße 79-80, 10117 Berlin, Deutschland, Rufnummer: +49 30 2021 6866, Faxnummer: +49 30 2021 6849, Website: <https://www.thegroundsag.com/de/><sup>3</sup>.

Kennung der juristischen Person ("**LEI**"): 391200VUYVDCPMZG1134

#### Name und Kontaktangaben der zuständigen Behörde, die den Prospekt genehmigt hat:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland, Telefon: (+49) 228 41080, Website: [www.bafin.de](http://www.bafin.de).

#### Datum der Billigung des Verkaufsprospekts:

25. November 2024

#### Warnungen:

Diese Zusammenfassung sollte als Einführung in den Prospekt gelesen werden. Der Anleger sollte sich bei seiner Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den gesamten Prospekt verlassen. Der Anleger könnte sein gesamtes investiertes Kapital oder einen Teil desselben verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf der Grundlage der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der Anleger, der als Kläger auftritt, nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn tragen müssen. Nur die Personen, die die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen erstellt und

---

<sup>3</sup> Die Angaben auf der Internetseite sind nicht Teil des Prospekts, sofern diese nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

übermittelt haben, sind zivilrechtlich haftbar, wenn die Zusammenfassung in Verbindung mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder wenn sie in Verbindung mit den anderen Teilen des Prospekts den Anlegern keine Schlüsselinformationen liefert, die sie bei ihrer Anlageentscheidung in die betreffenden Wertpapiere unterstützen.

## **Abschnitt 2 Basisinformationen über die Emittentin**

### **Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?**

Die Emittentin der Wertpapiere ist die The Grounds Real Estate Development AG mit Sitz in Berlin, Deutschland. Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, Deutschland, unter HRB 191556B eingetragen. Das einzige Mitglied des Vorstands der Emittentin ist Herr Jacopo Mingazzini.

Die Emittentin ist auf Wohnungsbauprojekte in deutschen Metropolregionen und Ballungsräumen mit positivem Bevölkerungswachstum und guten wirtschaftlichen Perspektiven mit Schwerpunkt im Berliner Umland spezialisiert. Sie fungiert als Management-Holding für verschiedene Tochter- und Enkelgesellschaften, bei denen es sich überwiegend um Objektgesellschaften handelt, die jeweils Immobilienportfolios besitzen (zusammen mit der Emittentin "**The Grounds Group**"). Die Emittentin hält auch Minderheitsbeteiligungen an Joint-Venture-Immobilienprojekten. Zentrale Funktionen wie Recht, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement, Transaktionsmanagement sowie kaufmännisches und technisches Asset Management sind bei der Emittentin angesiedelt. Das operative Geschäft von The Grounds Group besteht aus drei Kernbereichen:

(i) Entwicklung bestehender Wohnimmobilien mit dem Ziel des Einzelverkaufs, aufgeteilt in Eigentumswohnungen ("Privatisierung"), (ii) Entwicklung und Durchführung von Neubauprojekten im Wohnbereich mit dem Ziel des Weiterverkaufs an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Eigennutzer und (iii) eigener Immobilienbestand zum Zweck der Vermietung.

Zum Datum dieses Prospekts befinden sich 32,3 % der bestehenden Aktien der Gesellschaft im Eigentum der Millennium Verwaltungs GmbH, 12,7 % im Eigentum der ZuHause Real Estate Group GmbH (die dem Aufsichtsratsmitglied Eric Mozanowski gehört) und 12,4 % im Eigentum der Tarentum GmbH. Weitere größere Beteiligungen halten die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft (9 %) und die RESI Beteiligungs GmbH (7,9 %). Außerdem ist das Vorstandsmitglied Jacopo Mingazzini mittelbar (über die Emmalu GmbH) zu 1,7 % und das ehemalige Vorstandsmitglied Arndt Krienen mittelbar (über die Xammit Vermögensverwaltung GmbH) zu 3,8 % beteiligt. Die restlichen 20,2 % der Aktien sind im Streubesitz.

Die Buschmann & Bretzel GmbH, Berlin, hat die Konzernabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 und vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 (IFRS) sowie den Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 (HGB) geprüft. Die Jahresabschlüsse wurden mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen und in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft.

### **Wie lauten die wichtigsten Finanzinformationen über den Emittenten?**

Die folgenden wesentlichen Finanzinformationen stammen aus dem geprüften konsolidierten Jahresabschluss der Emittentin für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr, der im Einklang mit den IFRS erstellt wurde, und den ungeprüften verkürzten konsolidierten Zwischenfinanzinformationen der Gesellschaft für das Halbjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2024, die im Einklang mit den IFRS erstellt wurden.

<b>Ausgewählte Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, IFRS</b>	<b>1. Januar - 30. Juni 2024 (ungeprüft)</b>	<b>1. Januar - 30. Juni 2023 (ungeprüft)</b>
Umsatzerlöse	8.710	16.218
Ergebnis vor Ertragsteuern	-7.604	-1.605
Reingewinn	-8.079	-1.065

Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) <sup>4</sup>	-4.287	354
<b>Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR, IFRS</b>	<b>30. Juni 2024 (ungeprüft)</b>	
Gesamtes Vermögen		139.486
Eigenkapital insgesamt		16.833
<b>Ausgewählte wesentliche Positionen der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR, IFRS</b>	<b>1. Januar - 30. Juni 2024 (ungeprüft)</b>	<b>1. Januar - 30. Juni 2023 (ungeprüft)</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.725	-8.392
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-72	599
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.062	6.117

<b>Ausgewählte Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, IFRS</b>	<b>1. Januar - 31. Dezember 2023 (geprüft)</b>	<b>1. Januar - 31. Dezember 2022 (geprüft)</b>
Umsatzerlöse	23.896	36.751
Ergebnis vor Ertragsteuern	-9.098	1.584
Reingewinn	-7.586	1.186
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-4.794	3.359
<b>Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR, IFRS</b>	<b>31. Dezember 2023 (geprüft)</b>	<b>31. Dezember 2022 (geprüft)</b>
Gesamtes Vermögen	147.816	138.279
Eigenkapital insgesamt	24.833	32.569
<b>Ausgewählte wesentliche Positionen der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR, IFRS</b>	<b>1. Januar - 31. Dezember 2023 (geprüft)</b>	<b>1. Januar - 31. Dezember 2022 (geprüft)</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-14.907	-12.453
Cashflow aus Investitionstätigkeit	405	-4.421
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.257	16.732

#### Was sind die Hauptrisiken des Emittenten?

- Ohne die Durchführung der Kapitalerhöhung, die Gegenstand dieses Prospekts ist, und deren Zeichnung zumindest in Höhe von EUR 40.000.000,00 und, wenn möglich, darüber hinaus, sowie weitere Maßnahmen, ist die Emittentin mit hoher Wahrscheinlichkeit bis Ende 2024 akut insolvenzgefährdet.
- Aufgrund des hohen Vorfinanzierungsbedarfs, der dem Geschäftsmodell der Emittentin innewohnt, ist die Emittentin von jeder externen wirtschaftlichen oder politischen Entwicklung, die den Zugang zu Fremdkapital erschwert und/oder das Marktzinsniveau erhöht, stark betroffen.
- Die The Grounds Group wird noch einige Zeit mit dem schwierigen Marktumfeld im Immobiliensektor zu kämpfen haben, mit rückläufigen und engen Margen.
- Tempus Holdings 112 S.à.r.l., mit Sitz in Senningerberg, Luxemburg, im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (Registre de Commerce et des Sociétés) unter B281104 („Ankerinvestor“), die zu einem von der H.I.G. Capital Group („H.I.G.“) verwalteten Fonds gehört, wird nach der Kapitalerhöhung voraussichtlich eine Mehrheitsbeteiligung an der Emittentin von mindestens 75 % erreichen. Die Emittentin wird durch die Durchführung der Kapitalerhöhung, die Gegenstand dieses Prospekts ist, voraussichtlich von der H.I.G. abhängig werden, wobei die Interessen der H.I.G. mit den Interessen der Emittentin oder der anderen Aktionäre kollidieren können.
- Als Holdinggesellschaft ist die Emittentin von der Geschäftsentwicklung sowie von den Erträgen und Ausschüttungen ihrer Tochtergesellschaften abhängig.
- Die Emittentin ist darauf angewiesen, dass die The Grounds Group weitere Immobilien, Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu Entwicklungszwecken erwirbt, die ihren Kaufkriterien entsprechen, und zwar zu angemessenen Konditionen. Derartige Akquisitionsobjekte könnten am Markt nicht zu attraktiven Konditionen verfügbar sein.
- Die Emittentin könnte den (zukünftigen) Wert der erworbenen Immobilien falsch einschätzen und könnte nachträglich Wertabschreibungen vornehmen müssen.

<sup>4</sup> Alternative Leistungskennzahlen gemäß der Definition in den Leitlinien Alternative Leistungskennzahlen (APM) der Europäische Wertpapier und Marktaufsichtsbehörde ESMA vom 5. Oktober 2015.

- h) Die The Grounds Group ist möglicherweise nicht in der Lage, die akquirierten Projekte zu rentablen Bedingungen zu entwickeln und zu verkaufen.
- i) Die Rentabilität des Geschäftsmodells der Emittentin hängt von den regulatorischen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien und möglichen Änderungen dieser Rahmenbedingungen ab.
- j) Immobilien, die sich im Eigentum von der The Grounds Group befinden oder von ihr verkauft werden, können durch Schadstoffe in Baumaterialien oder durch Boden- oder Kriegsverunreinigungen kontaminiert sein.
- k) Baugenehmigungen könnten verzögert oder gar nicht erteilt werden. Infolgedessen könnte es zu Verzögerungen bei der Fertigstellung und Übergabe von Wohnimmobilien und zu Einbußen bei den Miet- und Verkaufseinnahmen kommen.

### **Abschnitt 3 Basisinformationen über die Wertpapiere**

#### **Was sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

Das Angebot bezieht sich auf 53.416.548 neue, auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2024. International Securities Identification Number (ISIN) der Neuen Aktien: DE000A40KXL9

Die neuen Aktien haben keine Laufzeit. Jede Neue Aktie gewährt ihrem Inhaber eine Stimme in der Hauptversammlung der Emittentin. Innerhalb der Kapitalstruktur der Emittentin gelten die Neuen Aktien als Eigenkapital, so dass im Falle einer Insolvenz die Forderungen aus den Neuen Aktien erst nach vollständiger Befriedigung aller anderen Forderungen anderer Schuldner erfüllt werden.

Die 53.416.548 Neuen Aktien sind frei handelbar und unterliegen keiner Lock-up-Periode. Es ist jedoch geplant, dass sich bestimmte große bestehende Aktionäre gegenüber H.I.G. zu einer Lock-up-Periode verpflichten. Die diesbezüglichen Gespräche laufen noch. Ansonsten gibt es keine Beschränkungen für die freie Handelbarkeit der Aktien der Emittentin.

Die Emittentin plant in absehbarer Zeit keine Ausschüttung von Dividenden.

Dividenden dürfen nur aus den Gewinnrücklagen gezahlt werden, wie sie im Jahresabschluss des Unternehmens ausgewiesen sind. Während des Zeitraums, auf den sich die historischen Finanzinformationen beziehen, hat die Emittentin keine Dividenden ausgeschüttet. Mögliche künftige Dividendenzahlungen werden den Interessen der Aktionäre und der allgemeinen Lage des Unternehmens Rechnung tragen.

#### **Wo werden die Wertpapiere gehandelt werden?**

Die Aktien der Emittentin sind im Open Market (*Freiverkehr*), Segment *Primärmarkt*, der Börse Düsseldorf und im Open Market (*Freiverkehr*), Segment Quotation Board, der Frankfurter Wertpapierbörse handelbar, und dies wird auch für die Neuen Aktien gelten. Eine Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt ist nicht vorgesehen.

#### **Ist eine Garantie für die Wertpapiere vorgesehen?**

Für die Neuen Aktien wird keine Garantie gewährt.

#### **Welches sind die Hauptrisiken, die mit den Wertpapieren verbunden sind?**

- a) Die Insolvenz der Gesellschaft kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen, da im Falle der Insolvenz zuerst die Forderungen der Kreditgeber beglichen werden.
- b) Die Aktionäre sind dem Risiko einer künftigen Verwässerung ihres Anteils an der Gesellschaft ausgesetzt.
- c) Der Angebotspreis ist kein Indikator für zukünftige Marktpreise.
- d) Es besteht das Risiko, dass die Kapitalerhöhung zur Schaffung der Neuen Aktien scheitert oder dass nur sehr wenige Aktien gezeichnet werden und die Kapitalerhöhung dennoch durchgeführt wird.

## **Abschnitt 4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren**

### **Unter welchen Bedingungen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

Das öffentliche Angebot der Neuen Aktien ist ein Bezugsangebot an die bestehenden Aktionäre der Emittentin.

Die Zeichnungsfrist für das öffentliche Angebot beginnt am 29. November 2024 (0:00 Uhr) und endet am 12. Dezember 2024 (24:00 Uhr) ("**Zeichnungsfrist**"). Bezugs- und Abwicklungsstelle ist die Quirin Privatbank AG mit Sitz am Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, Deutschland. Altaktionäre können während der Bezugsfrist Kaufangebote über ihre Depotbank abgeben.

Das Bezugsverhältnis beträgt 1:6 (d.h. eine umgewandelte Aktie berechtigt zum Bezug von sechs Neuen Aktien). Der Bezugspreis entspricht dem Ausgabebetrag, d.h. er beträgt EUR 1,00 je Neuer Aktie. Der Bezugspreis muss spätestens bis zum Ende der Bezugsfrist eingegangen sein. Die Neuen Aktien werden den Depots einer deutschen Bank gutgeschrieben, die für das Konto des Zeichners bei der Clearstream Banking AG geführt werden. Mit einer Lieferung ist nicht vor dem 30. Dezember 2024 zu rechnen.

Im Falle einer Vollplatzierung der Neuen Aktien bei Personen, die bisher nicht Aktionäre der Emittentin waren, wird sich die Beteiligung der Altaktionäre am Grundkapital/Stimmrecht um ca. 85,71 % auf ca. 14,29 % des erhöhten Grundkapitals reduzieren. Der Pro-forma Nettobuchwert je Konvertierter Aktie zum 30. Juni 2024, berechnet auf Basis der Zahlen des ungeprüften Konzernabschlusses der Emittentin für das Halbjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 abzüglich des Kapitalherabsetzungsbetrags, beträgt ca. EUR 0,89 je Konvertierter Aktie. Der Pro-forma Nettobuchwert je Konvertierter Aktie zum 30. Juni 2024 errechnet sich durch Abzug der gesamten Verbindlichkeiten (EUR 118.085.372,68) und Rückstellungen (EUR 4.567.081,53) sowie des Kapitalherabsetzungsbetrags (EUR 8.902.759,00) von der Bilanzsumme (EUR 139.485.719,26) und Division des resultierenden Betrages durch die Anzahl der Konvertierten Aktien (8.902.758). Im Falle einer Vollplatzierung der Neuen Aktien außerhalb des Kreises der Altaktionäre würde der Gesellschaft auf Basis der geschätzten Emissionskosten von ca. EUR 500.000,00 ein Nettoemissionserlös von EUR 52.916.548,00 zufließen. Wäre dies bereits am 30. Juni 2024 geschehen und hätte gleichzeitig eine Aktienzahl entsprechend der Summe aus den Konvertierten Aktien und den Neuen Aktien bestanden, hätte der Nettobuchwert je Aktie ca. EUR 0,98 betragen und der fiktive Nettobuchwert hätte insgesamt EUR 60.847.054,05 betragen. Dies würde für die Altaktionäre eine unmittelbare Erhöhung des Nettobuchwerts von ca. EUR 0,09 je Konvertierter Aktie (ca. 9,61 %) und für die Zeichner der Kapitalerhöhung, die bisher nicht Aktionäre der Gesellschaft waren und die Neuen Aktien zum Angebotspreis von EUR 1,00 erwerben, einen theoretischen Verlust von EUR 0,02 je Neuer Aktie (2,36 %) bedeuten. Kosten und Steuern werden von der Emittentin weder den Zeichnern noch den Erwerbern in Rechnung gestellt.

### **Warum wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?**

Dieser Prospekt wurde zum Zwecke des öffentlichen Angebots der Neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung erstellt, die ein Teil der angekündigten Maßnahmen zur Sicherung der zukünftigen Finanzierungsstruktur der Emittentin und zur Sicherstellung der Erfüllung ihrer verbleibenden Verbindlichkeiten nach der Restrukturierung ist. Der Erlös aus dem Verkauf der Neuen Aktien abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden Emissionskosten (Nettoemissionserlös) wird der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Angebot zufließen. Der Gesamterlös des Angebots wird davon abhängen, wie viele Aktionäre ihre Bezugsrechte ausüben und wie viele Aktien anderweitig platziert werden können. Der Ankerinvestor hat sich im Rahmen einer Vorabzeichnungsvereinbarung zur Zeichnung von 40.000.000 Neuen Aktien verpflichtet, wobei mehrere aufschiebende Bedingungen erfüllt sein müssen. Der Gesamterlös errechnet sich aus der Multiplikation der Anzahl der tatsächlich platzierten Neuen Aktien mit dem von der Gesellschaft festgelegten Angebotspreis (Bezugspreis). Im Falle einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien und auf der Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde die Gesellschaft einen Nettoemissionserlös von ca. EUR 52.916.548,00 erzielen. Im Falle einer Vollplatzierung der Kapitalerhöhung wird die Emittentin ca. 65 %

des Nettoemissionserlöses für den Erwerb neuer Immobilienentwicklungsprojekte (z.B. befindet sich die The Grounds Group in Due Diligence-Phase und exklusiven Kaufvertragsverhandlungen für den Erwerb eines aufgeteilten Wohnportfolios in Berlin mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 26 Mio., das im Falle des Ankaufs aus dem Nettoemissionserlös finanziert werden soll) und ca. 15 % für Bau- und Planungskosten verwenden. Voraussichtlich ca. 5 % werden zur Deckung der allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskosten verwendet, ein weiterer Teil von voraussichtlich ca. 15 % kann zur Deckung von Finanzierungskosten und zur Ablösung von Finanzierungsverträgen verwendet werden. Die genaue Aufteilung steht noch nicht fest, und es wurde keine Priorisierung vorgenommen, wobei zur Vermeidung von Zweifeln der Nettoemissionserlös nicht für die Zahlung von Dividenden, Gebühren, Entgelten oder sonstigen Ausschüttungen in Bezug auf die Aktien der Emittentin oder eines Mitglieds der The Grounds Group verwendet wird.

### Übernahmeverpflichtung

Die Gesellschaft und die Quirin, haben am 23./25. September 2024 einen Vertrag über die technische Abwicklung der Barkapitalerhöhung geschlossen. In diesem Vertrag hat sich Quirin ohne Übernahme einer Platzierungsgarantie verpflichtet, die Gesamtzahl von bis zu 53.416.548 Neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeübt wurde, vertragsgemäß und vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Bedingungen zu zeichnen. Quirin ist verantwortlich für die technische Abwicklung des öffentlichen Angebots, einschließlich der Einbeziehung der Aktien in den Handel im Open Market (Freiverkehr), Segment Primärmarkt, der Börse Düsseldorf und im Open Market (Freiverkehr), Segment Quotation Board, der Frankfurter Wertpapierbörse.

### Interessenkonflikte

Quirin hat mit dem Emittenten eine Vereinbarung über die Unterstützung der Emission getroffen. Die Bank erhält bei erfolgreicher Durchführung der Transaktion eine Provision, die sich nach dem Volumen der bei anderen Investoren als dem Ankerinvestor platzierten Emission richtet. Insofern hat Quirin ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung der Emission. Dies kann insofern zu Interessenkonflikten führen, als das Interesse der Bank an einer Maximierung ihrer Vergütung mit den gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen zur umfassenden Offenlegung der Risiken des Angebots und/oder der prospektgegenständlichen Wertpapiere zum Schutz der Emittentin und/oder potenzieller Anleger kollidieren kann.

Die folgenden Mitglieder der Leitungsorgane halten mittelbar Aktien des Emittenten:

Name	Anzahl der Aktien	in % (gerundet)
Zuhause Real Estate Group GmbH (Eric Mozanowski)	1.132.527	12,7 %
Emmalu GmbH (Jacopo Mingazzini):	151.790	1,7 %
<b>SUMME:</b>	<b>1.284.317</b>	<b>14,4 %</b>

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Interessenkonflikten kommt, da die privaten Interessen der genannten Person mit den gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen als Organmitglieder kollidieren können, über Risiken des prospektgegenständlichen Angebots und/oder der prospektgegenständlichen Wertpapiere zum Schutz der Emittentin und/oder potentieller Anleger umfassend aufzuklären. Die Mitglieder der Organe als (mittelbare) Aktionäre und die übrigen Aktionäre der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Durchführung der Emission, da die geplante Verwendung des Emissionserlöses den Wert ihrer Beteiligung als Aktionäre der Emittentin potenziell erhöht.

### Wer ist der Anbieter bzw. die Person, die die Zulassung zum Handel beantragt?

Der Anbieter ist der Emittent. Die Neuen Aktien werden nicht zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen.