

**Fragen und Antworten (FAQs)  
zur geplanten Gläubigerversammlung**

der

**German Real Estate Capital S.A.**  
Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg

betreffend die

**Unternehmensanleihe 2017**  
ISIN DE000A19XLE6  
**(„Anleihe 2017“)**

(Stand: 3. Dezember 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.**

## **1. Worüber sollen die Anleihegläubiger abstimmen?**

Die Gläubiger der durch der German Real Estate Capital S.A. („**Emittentin**“) begebenen Anleihe mit der ISIN: DE000A19XLE6 / WKN: A19XLE („**Anleihe 2017**“) sollen in der Gläubigerversammlung einen gemeinsamen Vertreter wählen sowie über eine Änderung der Anleihebedingungen Beschluss fassen.

Den Anleihegläubigern wird vorgeschlagen, zur Sicherung ihrer Interessen die One Square Advisory Services S.à.r.l. 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. Des Weiteren soll der gemeinsame Vertreter angewiesen, ermächtigt und bevollmächtigt werden, mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger sämtliche Rechte der Anleihegläubiger im Zusammenhang mit und/oder aus den Schuldverschreibungen der Anleihe 2017 geltend zu machen. Die weiteren Punkte finden Sie unter TOP 2 der Aufforderung zur Stimmabgabe.

Folgende Änderungen der bestehenden Anleihebedingungen sollen beschlossen werden:

- Änderung des Zinssatzes ab 20. April 2025 auf jährlich 5,15 %.
- Änderung des ordentlichen Kündigungsrechts, so dass dieses erstmals ab dem 1. Februar 2028 ausgeübt werden kann.
- Verzicht auf ein Recht zur ordentlichen Kündigung, das nach den bestehenden Anleihebedingungen bestanden hat sowie vorsorgliche Rücknahme bereits erfolgter ordentlicher Kündigungen.
- Richtigstellung des Verweises auf die Regelung über die Zinsänderung in § 3.3 der Anleihebedingungen.
- Aufnahme einer Regelung, dass eine Änderung des Zinssatzes durch Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger gemäß § 12.1 der Anleihebedingungen nicht zu einer Kündigung wegen Zinsänderung berechtigt.

Der volle Wortlaut der Beschlussvorschläge ist im Bundesanzeiger am 3. Dezember 2024 veröffentlicht worden.

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

Nach einer langen Phase historisch niedriger Zinsen hat die Europäische Zentralbank (EZB) vor dem Hintergrund anhaltend hoher Inflation, insbesondere infolge stark gestiegener Energie- und Rohstoffpreise sowie gestiegener Lebensmittelkosten, die im Wesentlichen auf pandemiebedingte Lieferkettenprobleme und die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts zurückzuführen waren, im Jahr 2022 begonnen, die Leitzinsen, die seit 2016 bei 0,00 % lagen,

schrittweise anzuheben. Bis Dezember 2023 erreichte der Leitzins schließlich ein Niveau von 4,50 %.

Nach § 3.2 der Anleihebedingungen der Anleihe 2017 steht den Anleihegläubigern ein ordentliches Kündigungsrecht zu, das erstmals nach Ablauf von 60 Monaten nach dem Ausgabetag mit einer Frist von 18 Monaten zum Ablauf des 31. Dezember eines jeden Jahres ausgeübt werden kann. Die Rückzahlung erfolgt im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Anleihegläubiger zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen. Von diesem Kündigungsrecht haben Anleihegläubiger Gebrauch gemacht.

Als Hauptgrund für die Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechts wurde der Emittentin von Anleihegläubigern genannt, dass der Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus vor dem Hintergrund der oben erläuterten Entwicklung der Leitzinsen dazu geführt habe, dass die Verzinsung unter der Anleihe 2017 von den betreffenden Anleihegläubigern nicht mehr als marktgerecht empfunden wurde.

Infolge dieser Kündigungen bestehen nach aktuellem Stand folgende Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern, die von ihrem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch gemacht haben:

Zum 31. Dezember 2024: EUR 7.340.510,00

Zum 31. Dezember 2025: EUR 3.297.770,00

Zum 31. Dezember 2026: EUR 159.280,00

Parallel zur Entwicklung der Zinsen hat sich der deutsche Immobilienmarkt verändert. Nach Jahren des Booms kam es zu einer Abkühlung, insbesondere aufgrund gestiegener Finanzierungskosten sowie wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass es den Objektgesellschaften, an die die Emittentin den Nettoemissionserlös aus der Anleihe 2017 zum Erwerb von Immobilien bzw. zur (teilweisen) Finanzierung von zu erwerbenden Immobilien weitergeleitet hat, erschwert oder teils unmöglich gemacht wurde, ihre Immobilien zu veräußern oder zu refinanzieren. Dies führt dazu, dass der Emittentin aus den Objektgesellschaften keine ausreichende Liquidität zur Rückzahlung der gekündigten Schuldverschreibungen bis zum Fälligkeitstermin am 31. Dezember 2024 zufließt. Auch hinsichtlich der zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2026 fälligen Zahlungen ist nach derzeitigem Stand nicht sichergestellt, dass ausreichende Liquidität zur Verfügung stehen wird.

Selbst unter Berücksichtigung der im Jahr 2024 nach und nach erfolgten Leitzinssenkungen auf zuletzt 3,40 % im Oktober 2024 liegt das aktuelle Zinsniveau immer noch erheblich über

dem Leitzins in Höhe von 0,00 % zum Zeitpunkt der Begebung der Anleihe 2017. Dies könnte nach Einschätzung der Emittentin dazu führen, dass weitere Anleihegläubiger von ihrem Recht zur ordentlichen Kündigung Gebrauch machen, was zu einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Emittentin führen könnte.

Die vorgeschlagene Erhöhung des Zinssatzes auf 5,15% ab April 2025 adressiert die Hauptursache der Kündigungen und macht die Anleihe im aktuellen Marktumfeld nach Einschätzung der Emittentin wieder attraktiv. Gleichzeitig verschafft die temporäre Aussetzung des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger, der Verzicht auf ein ordentliches Kündigungsrecht nach den bestehenden Anleihebedingungen und eine vorsorgliche Rücknahme bereits erfolgter ordentlicher Kündigungen der Emittentin den notwendigen zeitlichen Spielraum, um die Situation an den Immobilienmärkten zu überbrücken. Dies dient dazu, den Fortbestand der Emittentin und damit die Erfüllung der Ansprüche der Anleihegläubiger unter der Anleihe langfristig sicherzustellen. Die bereits signalisierte Unterstützung der Beschlussvorschläge durch wesentliche Anleihegläubiger unterstreicht die Angemessenheit des vorgeschlagenen Änderungen.

### **3. Welche Rechte behalten die Anleihegläubiger?**

Die grundlegende Struktur der Anleihe bleibt erhalten. Die Laufzeit ist weiterhin unbegrenzt, und das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger wird lediglich temporär ausgesetzt und kann erstmals wieder ab dem 1. Februar 2028 ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt 18 Monate zum Ablauf des 31. Dezember eines jeden Jahres, so dass die erste mögliche Kündigungsfrist somit zum 31. Dezember 2029 endet. Auch das Kündigungsrecht bei einer eventuellen weiteren Zinsänderung durch die Emittentin bleibt grundsätzlich bestehen. Die Anhebung des Zinssatzes auf 5,15% p.a. ab 20. April 2025 stellt sogar eine deutliche Verbesserung der Rendite dar.

### **4. Was ist ein gemeinsamer Vertreter und wer wird hier als gemeinsamer Vertreter vorgeschlagen?**

Der gemeinsame Vertreter ist ein von den Anleihegläubigern bestellter Vertreter, der die Interessen aller Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin wahrnimmt. Seine Bestellung ermöglicht eine effiziente und koordinierte Vertretung der Gläubigerinteressen. Als zentraler Ansprechpartner kann er im Namen aller Gläubiger handeln und durch die professionelle und einheitliche Wahrnehmung der Gläubigerrechte deren Interessen wirksamer durchsetzen. Zudem ermöglicht ein gemeinsamer Vertreter schnellere Reaktionen in kritischen Situationen, da nicht jeder einzelne Anleihegläubiger aktiv werden muss.

Vorliegend wird die One Square Advisory Services S.à.r.l. mit Sitz in Genf, Schweiz, als gemeinsamer Vertreter vorgeschlagen. dabei handelt es sich um eine auf Restrukturierungen spezialisierte Beratungsgesellschaft mit langjähriger Erfahrung in der Vertretung von

Anleihegläubigern, die über umfassende Expertise im Bereich Anleihen verfügt und bereits in zahlreichen Anleiherestrukturierungen erfolgreich als gemeinsamer Vertreter agiert hat.

## **5. Welche Befugnisse hat der gemeinsame Vertreter?**

Nach dem Beschlussvorschlag erhält der gemeinsame Vertreter folgende konkrete Befugnisse:

Er wird angewiesen, ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für und gegen sämtliche Anleihegläubiger alle Rechte der Anleihegläubiger aus der Anleihe 2017 geltend zu machen.

Er ist insbesondere befugt:

- Kündigungsrechte der Anleihegläubiger auszuüben;
- auf Kündigungsrechte der Anleihegläubiger zu verzichten;
- bereits erklärte Kündigungen von Anleihegläubigern zurückzunehmen.

Ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung ist ausschließlich der gemeinsame Vertreter zur Geltendmachung dieser Rechte ermächtigt. Seine weiteren Befugnisse ergeben sich aus den Anleihebedingungen und dem Schuldverschreibungsgesetz.

## **6. Wie wird der gemeinsame Vertreter vergütet?**

Der gemeinsame Vertreter erhält für seine Tätigkeit eine angemessene Vergütung. Sämtliche Kosten und Aufwendungen, die durch die Bestellung des gemeinsamen Vertreters entstehen, einschließlich einer angemessenen Vergütung des gemeinsamen Vertreters, werden von der Emittentin getragen.

## **7. Wie ist die Haftung des gemeinsamen Vertreters geregelt?**

Der gemeinsame Vertreter haftet den Anleihegläubigern als Gesamtgläubiger für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben. Er muss bei seiner Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anwenden. Die Haftung des gemeinsamen Vertreters ist auf einen Höchstbetrag von EUR 250.000 pro Jahr beschränkt, soweit ihm nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Bei grober Fahrlässigkeit ist die Haftung summenmäßig auf das Zehnfache seiner jährlichen Vergütung, maximal auf insgesamt EUR 1.000.000,00, begrenzt.

## **8. Bleiben meine Schuldverschreibungen (Anleihe) nach der beschriebenen Restrukturierung handelbar?**

Die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen der Anleihe ist weiterhin gegeben. Die Anleihe wird auch nach der Änderung der Anleihebedingungen weiterhin gehandelt.

#### **9. Was war das Ergebnis der Abstimmung ohne Versammlung?**

In der Abstimmung ohne Versammlung der Gläubiger der Unternehmensanleihe 2017 (ISIN: DE000A19XLE6) haben weniger als 50% des ausstehenden Anleihevolumens abgestimmt, sodass das gemäß § 18 SchVG erforderliche Beschlussquorum nicht erreicht wurde. Damit lag, wie bei Gläubigerversammlungen häufig der Fall, für die erste Abstimmung keine Beschlussfähigkeit vor.

Da die erste Abstimmung ohne Versammlung die Beschlussfähigkeit nicht erreicht hat, wurde eine zweite Gläubigerabstimmung einberufen.

#### **10. Wofür haben sich die Anleihegläubiger in der Abstimmung ohne Versammlung mehrheitlich ausgesprochen?**

Die vorgeschlagenen Anpassungen sowie die Wahl eines gemeinsamen Vertreters aller Anleihegläubiger haben bei den teilnehmenden Anleihegläubigern Zustimmung gefunden. Allerdings wurde das Quorum in Höhe von 50% verfehlt, sodass keine Beschlussfähigkeit gegeben war.

#### **11. Unter welchen Voraussetzungen ist die zweite Gläubigerversammlung beschlussfähig?**

Gemäß § 15 Absatz 3 Satz 3 SchVG ist die zweite Versammlung grundsätzlich beschlussfähig; für Beschlüsse, zu deren Wirksamkeit eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist (was für TOP 2 und 3 der Tagesordnung zutrifft) müssen die Anwesenden mindestens 25% der ausstehenden Schuldverschreibungen vertreten. Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich einer einfachen Mehrheit von mehr als 50% der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Die vorgeschlagenen Beschlüsse zu TOP 2 und 3 bedürfen darüber hinaus zu ihrer Wirksamkeit einer qualifizierten Mehrheit von 75% der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein mit der erforderlichen Mehrheit gefasster Beschluss der Anleihegläubiger ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich.

#### **12. Wann findet die zweite Gläubigerversammlung statt und wie kann ich als Anleihegläubiger teilnehmen?**

Die zweite Gläubigerversammlung findet am 23. Dezember 2024 um 11:00 Uhr (Einlass: 10:00 Uhr) im Frankfurter Büro der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek, Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten und Steuerberatern, Goetheplatz 5-7, 60313 Frankfurt am Main, statt.

Zur Teilnahme an der Gläubigerversammlung ist jeder Inhaber von Schuldverschreibungen der Anleihe 2017 („**Anleihegläubiger**“) berechtigt, der sich nach den nachstehenden Regelungen angemeldet und die nachstehend dargelegten Nachweise erbracht hat. An der Abstimmung kann jeder teilnahmeberechtigte Anleihegläubiger nach Maßgabe des von ihm gehaltenen Nennbetrags der ausstehenden Schuldverschreibungen der Anleihe teilnehmen. Im Übrigen gilt § 6 SchVG.

Die Anleihegläubiger müssen sich zur Teilnahme an der Versammlung anmelden. Die Anmeldung muss in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache erfolgen. Die Anmeldung ist bis spätestens am

**20. Dezember 2024, 24:00 Uhr**

an folgende Adresse zu senden:

German Real Estate Capital S.A.  
c/o UBJ. GmbH  
Haus der Wirtschaft  
Kapstadtring 10  
22297 Hamburg  
Fax: 040-63785423  
Email: gv@ubj.de

Des Weiteren ist (z.B. zusammen mit der Anmeldung) spätestens bis zu Beginn der Abstimmung in der Versammlung ein Nachweis der Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung und der Abstimmung vorzulegen.

Als Nachweis muss ein in Textform (§ 126b BGB) erstellter Nachweis des depotführenden Instituts oder des Clearingsystems über die Inhaberschaft des Gläubigers an den Teilschuldverschreibungen („**besonderer Nachweis**“) gesendet werden. Der Nachweis ist ein Depotauszug oder ein Sperrvermerk oder eine sonstige Bescheinigung der Depotbank des betreffenden Anleihegläubigers, die den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers enthält und den Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen angibt, die dem bei dieser Depotbank bestehenden Depot des Anleihegläubigers gutgeschrieben sind. Aus dem Nachweis muss sich ergeben, dass der Gläubiger am

**13. Dezember 2024 um 24:00 Uhr (record date)**

Inhaber der von ihm angemeldeten Stücke war. Der Nachweis ist an die gleiche Adresse wie die Anmeldung zu senden oder kann in der Versammlung den hierfür bestimmten Personen übergeben werden.

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 Clearingsystems. Clearingsystem im Sinne der Anleihebedingungen meint die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, sowie jeden Funktionsnachfolger.

Anleihegläubiger sollten sich wegen der Ausstellung des Nachweises mit ihrer Depotbank in Verbindung setzen. Ein Musterformular für den Nachweis in Form eines Sperrvermerks kann auf der Internetseite der German Real Estate Capital S.A. unter <https://www.gre-etp.de/wertpapier/> abgerufen werden.

### **13. Wie werden die Stimmen gezählt und gewichtet?**

An der zweiten Gläubigerversammlung nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des von ihm gehaltenen Nennbetrages der im Zeitpunkt der Beschlussfassung ausstehenden Anleihe 2017.

### **14. Gelten die Beschlüsse auch für Anleihegläubiger, die gegen die Beschlussfassungen 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.

### **15. Was passiert, wenn das Quorum von 25 Prozent nicht erreicht wird oder die Mehrheit der Anleihegläubiger gegen die Beschlussvorschläge stimmt?**

Die zweite Gläubigerversammlung ist grundsätzlich handlungsfähig. Allerdings erfordern die vorgeschlagenen Beschlüsse zu Top 2 und 3 ein Quorum von 25% (für Top 1 ist dies nicht notwendig). Sollte dieses Quorum nicht erreicht werden oder die Mehrheit der Anleihegläubiger gegen das Anleihekonzert stimmen, können die geplanten Anpassungen nicht umgesetzt werden. Wie oben erläutert fließt der Emittentin in der gegenwärtigen Lage aus den Objektgesellschaften keine ausreichende Liquidität zur Rückzahlung der gekündigten Schuldverschreibungen bis zum Fälligkeitstermin am 31. Dezember 2024 zu. Auch hinsichtlich der zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2026 fälligen Zahlungen ist nach derzeitigem Stand nicht sichergestellt, dass ausreichende Liquidität zur Verfügung stehen wird. Die Emittentin müsste für so einen Fall sämtliche Optionen prüfen, die rechtlich zur Verfügung stehen mit aus heutiger Sicht ungewissem Ausgang.