

# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



HALBJAHRESBERICHT | 2023



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

## HALBJAHRESBERICHT

für den Zeitraum vom  
1. Januar bis 30. Juni 2023

Dieser Halbjahresbericht wurde am 22. September 2023 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

Beide Fassungen des Halbjahresberichts sind im Internet auf unserer Homepage verfügbar:

[www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzberichte-und-praesentationen/halbjahresberichte](http://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzberichte-und-praesentationen/halbjahresberichte)

[www.thegroundsag.com/en/investor-relation/financial-reports-and-presentations/half-year-reports](http://www.thegroundsag.com/en/investor-relation/financial-reports-and-presentations/half-year-reports)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht meist die männliche Form von personenbezogenen Substantiven. Diese bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen und schließt anderweitige Geschlechteridentitäten ausdrücklich mit ein.



# INHALT

- 06** Kennzahlen
- 08** Vorwort des Vorstands
- 10** Portfolio und Objekte
- 18** The Grounds am Kapitalmarkt
- 22** Konzernlagebericht
- 31** Konzernabschluss
- 38** Konzernanhang
- 44** Finanzkalender
- 45** Impressum

# KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Umsatzerlöse	TEUR	16.218	21.383
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	15.306	20.322
... davon Mieterlöse	TEUR	908	892
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	354	2.867
Konzernergebnis	TEUR	-1.065	1.483
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,05	0,08
Bilanzsumme	TEUR	144.911	138.279*
Eigenkapital	TEUR	31.640	32.569*
Eigenkapitalquote	%	21,8 %	23,6 %*
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen	TEUR	84.309	80.104*
Loan to Value (LTV)	%	65 %	67 %*
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-8.392	13.074
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	599	-2.300
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	6.117	-9.399
Mitarbeiter		14	15

\* Wert zum 31.12.2022

Portfoliokennzahlen		30.06.2023	31.12.2022
<b>Bestand (Anlagevermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	26.463	27.319
Einheiten		421	434
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	1.723	1.713
<b>Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	2.441	3.024
Einheiten		21	26
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	154	208
<b>Grundstücksentwicklung</b>			
Geplante Wohn-/Nutzfläche*	m <sup>2</sup>	180.145	180.145
Geplante Wohn-/Nutzfläche in Joint-Venture-Projekten**	m <sup>2</sup>	10.322	10.322

\* vollkonsolidierte Projekte; Ansatz der Bruttogeschossfläche bei Projekten in Planung (siehe Abschnitt: Portfolio und Objekte)

\*\* nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

<b>The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)</b>		<b>1. Halbjahr 2023</b>	<b>1. Halbjahr 2022</b>
Marktkapitalisierung (jeweils zum 30.6.)	TEUR	20.654	39.172
Grundkapital (jeweils zum 30.6.)	TEUR	17.806	17.805
Schlusskurs	EUR	1,16	2,20
Tiefstkurs	EUR	1,12	2,20
Höchstkurs	EUR	1,88	2,60
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



# VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

zufrieden können wir mit unserem Geschäft im ersten Halbjahr leider nicht sein. Dafür war die Marktlage einfach zu schlecht. Ein geradezu historisch zu nennender Einbruch auf den Transaktionsmärkten, rückläufige Geschäftszahlen in der Baubranche, Abwertungsbedarfe bei Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekten, stark gestiegene Zinsen und weiter anziehende Preise am Bau – das alles ist eine Art toxischer Mix, der allen Immobilienunternehmen zu schaffen macht. In unserem Geschäftsbericht 2022 hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass die beiden von uns genutzten Absatzmärkte, private Käufer von Wohneigentum und institutionelle Investoren für Projektentwicklungen, deutlich herausfordernder geworden sind. Dass der Einbruch aber so stark werden würde, wie es im laufenden Geschäftsjahr der Fall war, das war nicht vorauszusehen.

Leider haben auch politische Entscheidungen zur Verunsicherung beigetragen. Das abrupte Ende von KfW-Förderungen für Maßnahmen zur Energieeffizienz, das Hickhack um den rechten Weg beim Heizungsgesetz, Diskussionen um erneute Mietpreisbremsen – das alles hat dazu beigetragen, dass Hauseigentümer und institutionelle Investoren sich zurückgehalten haben. Um die zum



**JACOPO MINGAZZINI**

Vorstand

Jacopo Mingazzini (Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom ebs) ist seit August 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG, seit 1. Mai 2023 Alleinvorstand.

Bis März 2020 war er Geschäftsführer der Accentro GmbH, die er 1999 gegründet hatte – seit 2011 zusätzlich CEO der Accentro Real Estate AG.

Jacopo Mingazzini ist Dozent an der IREBS und unter anderem Vorstand der „Liberalen Immobilienrunde“ und des „Vereins zur Förderung von Wohneigentum in Berlin“.

Teil selbst verursachte Zurückhaltung zu überwinden, werden von der Bundesregierung mittlerweile Abschreibungserleichterungen ins Auge gefasst. Für die Immobilienbranche mit ihrem langfristigen Horizont wären aber klare, stabile und verlässliche Rahmenbedingungen wesentlich wichtiger.

Die krisenhafte Entwicklung des ersten Halbjahrs hat sich auch in unseren Zahlen niedergeschlagen. Der Umsatz ist rückläufig, das Ergebnis negativ. Da kann es auch kein Trost sein, dass es anderen Immobilienunternehmen nicht viel besser, ja manchen sogar viel schlechter geht.

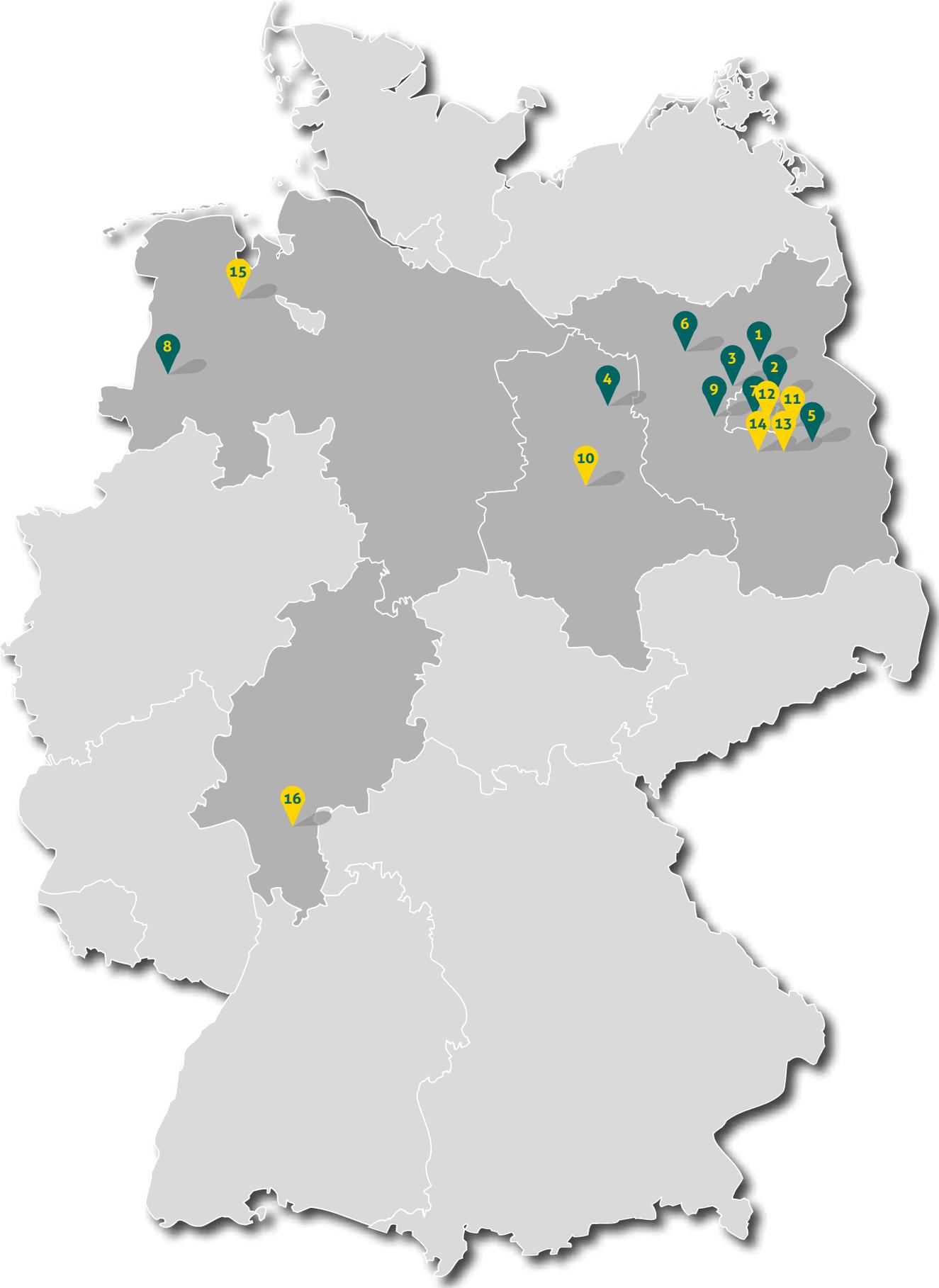
Dennoch: Von dem, was wir erreichen wollten, haben wir vieles geschafft. Wir haben auch im ersten Halbjahr 2023 wieder einige Wohneinheiten verkaufen können, etwa in Dallgow-Döberitz und im Neubauprojekt Margaretenstraße in Berlin, und liegen damit im Rahmen unserer Planungen. Wir haben im ersten Halbjahr zudem unsere Entwicklungsprojekte weitergeführt und wie beabsichtigt weiter geplant oder gebaut. Aber an anderen Stellen sind wir eben nicht wie erwartet weitergekommen. So warten wir unverändert auf Baugenehmigungen, mit denen wir eigentlich schon im Verlauf des ersten Halbjahrs gerechnet hatten.

Auch wenn sich das erste Halbjahr in Umsatz, Ertrag und Geschäftsverlauf nicht so dargestellt hat wie gewünscht, gehen wir doch davon aus, dass sich die Verhältnisse langsam wieder normalisieren. Entsprechend bleiben wir zuversichtlich, dass wir unsere ursprüngliche Prognose für das Geschäftsjahr einhalten können. Voraussetzung dafür ist, dass der ausstehende Besserungsschein aus dem bereits 2020 getätigten Verkauf der Logistik-Immobilie in Hangelsberg in der zweiten Jahreshälfte fällig wird, was sowohl die Käuferin als auch wir erwarten.

Berlin, im September 2023

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini



# PORTFOLIO UND OBJEKTE

## Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds-Gruppe ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrsegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSV5) notiert und hat ihren Sitz in Berlin.

## REGIONALER ÜBERBLICK

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  1  | Schorfheide<br>Anlagevermögen           |  10  | Magdeburg<br>Grundstücksentwicklung   |
|  2 | Bernau<br>Anlagevermögen                |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Property Garden</li><li>• LennéQuartier</li><li>• Central Offices</li><li>• Börde Bogen (Joint Venture)</li></ul> |
|  3 | Kremmen<br>Anlagevermögen               |  11 | Erkner<br>Grundstücksentwicklung  |
|  4 | Stendal/Prignitz<br>Anlagevermögen      |  12 | Berlin<br>Grundstücksentwicklung  |
|  5 | Rauen<br>Anlagevermögen                 |  13 | Königs Wusterhausen<br>Grundstücksentwicklung   |
|  6 | Fehrbellin<br>Anlagevermögen            |  14 | Blankenfelde-Mahlow<br>Grundstücksentwicklung<br>(Joint Venture)  |
|  7 | Berlin<br>Anlagevermögen                |  15 | Bad Zwischenahn<br>Grundstücksentwicklung   |
|  8 | Meppen<br>Bestandsentwicklung           |  16 | Neu-Isenburg<br>Grundstücksentwicklung<br>(Joint Venture)   |
|  9 | Dallgow-Döberitz<br>Bestandsentwicklung |  |   |

# PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

## Bestandsobjekte

### Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



#### Schorfheide bei Eberswalde

- 38 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.066 m<sup>2</sup>



#### Bernau

- 59 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.070 m<sup>2</sup>



#### Kremmen

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.430 m<sup>2</sup>



#### Stendal/Prignitz

- Mehrere Standorte
- 227 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Nutzfläche: 14.751 m<sup>2</sup>





### Rauen bei Fürstenwalde

- 27 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.554 m<sup>2</sup>

5



### Fehrbellin

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.503 m<sup>2</sup>

6



### Berlin-Lichtenberg

- 22 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.089 m<sup>2</sup>

7

## Bestandsentwicklung

### Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



#### Meppen

- 7 Wohneinheiten\*
- Nutzfläche: 463 m<sup>2</sup>\*
- im Vertrieb

8



#### Dallgow-Döberitz

- 14 Wohneinheiten\*
- Nutzfläche: 1.978 m<sup>2</sup>\*
- im Vertrieb

9

\* Flächen und Einheiten beziehen sich auf die noch nicht wirtschaftlich übergebenen Einheiten zum 30.06.2023.

## Grundstücksentwicklung

### Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



#### Property Garden in Magdeburg

10

- 64 Einheiten
- Nutzfläche: 3.637 m<sup>2</sup>
- im Bau
- verkauft



#### LennéQuartier in Magdeburg

10

- 181 Einheiten
- Nutzfläche: 5.100 m<sup>2</sup>
- fertiggestellt
- verkauft



#### Central Offices in Magdeburg

10

- Büroflächen
- Bruttogeschossfläche: 17.140 m<sup>2</sup>
- Baugenehmigung erhalten
- im Vertrieb



#### Terra Homes in Erkner

11

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 m<sup>2</sup>
- im Bau
- verkauft

## Grundstücksentwicklung (Fortsetzung)

### Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



#### Maggie in Berlin-Lichtenberg

12

- 27 Einheiten
- Nutzfläche: 1.859 m<sup>2</sup>
- im Bau
- im Vertrieb



#### Betty in Königs Wusterhausen

13

- 90 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 6.640 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



#### Elements\* in Bad Zwischenahn

15

- 255 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 41.534 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen

\* beurkundet, jedoch noch nicht wirtschaftlich übergegangen

## Joint Ventures

### Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



#### Börde Bogen in Magdeburg

10

- 655 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 67.857 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



#### Highfly in Blankenfelde-Mahlow

14

- 186 Reihenhäuser
- Bruttogeschossfläche: 32.099 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



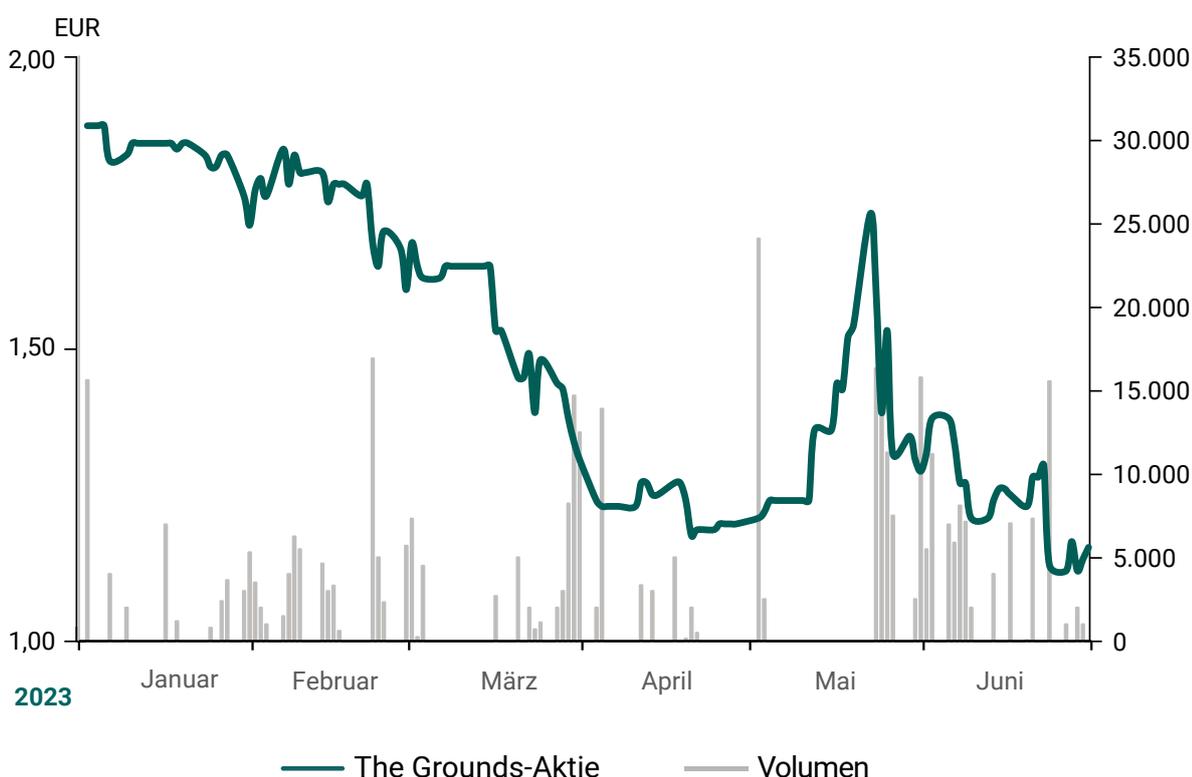
#### Terminal 3 in Neu-Isenburg

16

- Hotel
- Bruttogeschossfläche: 10.322 m<sup>2</sup>
- Baugenehmigung erhalten
- im Vertrieb

# THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 (Xetra)



Im ersten Halbjahr 2023 hat sich die deutsche Börse deutlich positiv entwickelt. Der DAX als prominentestes Börsenbarometer, der die 40 größten deutschen börsennotierten Aktiengesellschaften umfasst und damit rund 80 Prozent der Marktkapitalisierung repräsentiert, hat bis zur Jahresmitte mit einer Steigerung um fast 15 Prozent die Verluste aus dem Vorjahr nahezu vollständig aufgeholt. Die Indices für die mittleren und kleineren Börsenwerte, MDAX und SDAX, zeigten sich zwar etwas weniger dynamisch, erzielten aber ebenfalls Zuwächse von etwa 7 Prozent (MDAX) und knapp 10 Prozent (SDAX).

Aktien aus dem Immobiliensektor konnten diesem Trend nicht folgen. Der Solactive DIMAX, der die Aktien aller wesentlichen Unternehmen aus dem Immobiliensektor zusammenfasst, verlor in den ersten sechs Monaten des Jahres fast 20 Prozent an Wert. Der wesentliche Grund für die Abkopplung der Immobilienbranche vom allgemeinen Börsentrend liegt in den rasch gestiegenen Zinsen. Sie haben zu hohen Wertberichtigungen in den Immobilienbeständen geführt und gleichzeitig Neu- oder Anschlussfinanzierungen erheblich verteuert. Da gleichzeitig die Baupreise weiter kräftig gestiegen sind, hat sich die Rentabilität von Entwicklungsprojekten und Neubau deutlich verschlechtert. Entsprechend ging die Zahl der Baugenehmigungen genauso zurück wie die Zahl der Baubeginne. Im Transaktionsmarkt müssen sich Käufer und Verkäufer nach einer langen Phase niedriger Zinsen neu orientieren, nicht zuletzt deshalb sind die Volumina an den Transfermärkten erheblich geschrumpft. In Summe befand sich die Immobilienbranche daher im ersten Halbjahr in einem deutlichen Abschwung, ohne dass klar erkennbar war, wann sich die wirtschaftliche Lage wieder zum Besseren wenden würde.

Dem allgemeinen Trend der Immobilienaktien konnte sich auch die Aktie der The Grounds nicht entziehen. Dass der Aktienkurs sogar noch etwas stärker fiel als der DIMAX, dürfte weniger mit der wirtschaftlichen Performance zu tun haben als mehr damit, dass die Volatilität kleiner Werte in der Regel höher ausfällt als die volumenstarker Aktien.

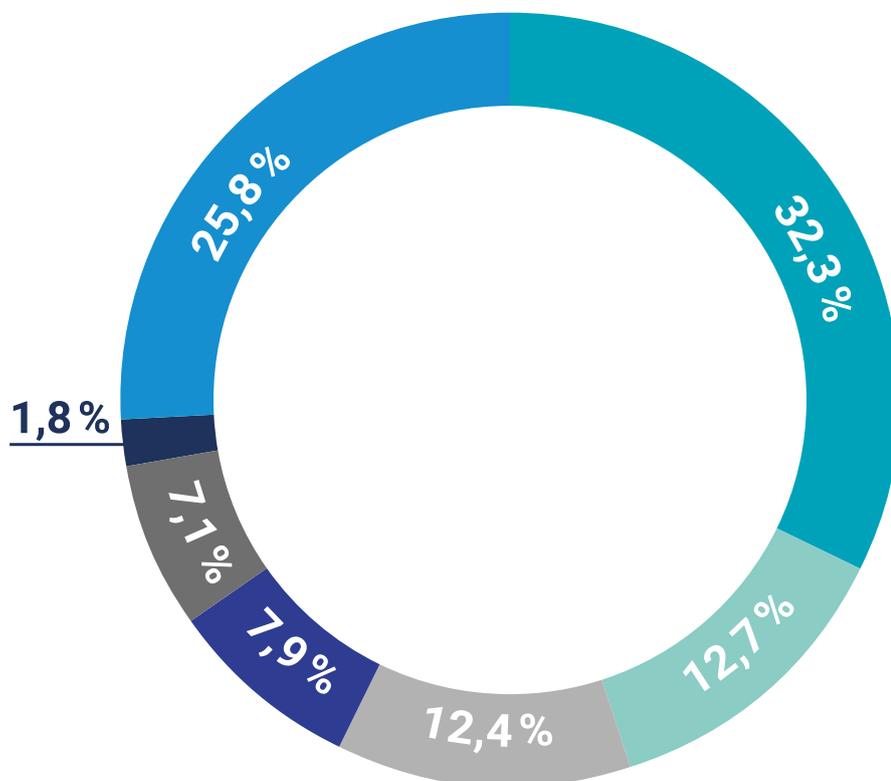
## Die The Grounds-Aktie im Überblick

Veränderungen an den Basisdaten der The Grounds-Aktie gab es im Berichtszeitraum nicht.

ISIN / WKN	DE000A2GSVV5 / A2GSVV	
Börsensegment	Primärmarkt, Börse Düsseldorf	
Handelsplätze	Xetra Tradegate Freiverkehre in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart	
Art der Aktien	Nennwertlose Namensaktie	
Anzahl der Aktien zum 30.6.	17.805.517	
Analystenempfehlungen	SMC Research Kursziel: 2,80 EUR „Buy“	Quirin Privatbank E.R. Kursziel: 1,27 EUR „Hold“
	<b>1. Halbjahr 2023</b>	<b>1. Halbjahr 2022</b>
Aktienkurs zum 30.6.*	1,16 EUR	2,20 EUR
Prozentuale Veränderung im Vergleich zum Jahresbeginn	-38,3 %	-5,2 %
Marktkapitalisierung zum 30.6.	20.654.400 EUR	39.172.137 EUR
Halbjahreshoch*	1,88 EUR	2,60 EUR
Halbjahrestief*	1,12 EUR	2,20 EUR

\* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

### Aktionärsstruktur (per 30.6.2023)



● Millenium Verwaltungs GmbH

● ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH

● Tarentum GmbH (Single Family Office)

● RESI Beteiligungs GmbH

● Deutsche Balaton AG

● Management

● Free Float

gesamt: 17.805.517 Aktien

# KONZERNLAGEBERICHT

**23** ————— 1. Wirtschaftsbericht

**25** ————— 2. Geschäftsverlauf

**27** ————— 3. Organe und Mitarbeiter

**28** ————— 4. Risiken der künftigen Entwicklung

**28** ————— 5. Prognosebericht

# 1 Wirtschaftsbericht

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat im ersten Halbjahr 2023 spürbar an Dynamik verloren. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt nahm im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 0,2 Prozent ab. Auch im zweiten Halbjahr sind Wachstumsimpulse nicht zu erwarten. Die Prognosen für das Gesamtjahr lauten auf Stagnation. Auf dem Arbeitsmarkt schlägt sich die rezessive Gesamtsituation in einer leicht steigenden Arbeitslosenquote nieder, die Ende Juni 2023 5,5 Prozent erreichte und damit um 0,3 Prozentpunkte höher lag als ein Jahr zuvor. Die Preise hingegen steigen weiterhin, auch wenn das nicht mehr ganz so stark der Fall ist wie zu Jahresbeginn. Im Juni 2023 erreichte die Inflationsrate 6,8 Prozent. Während die Preisentwicklung für Energie abflachte, wurden vor allem Nahrungsmittel, Waren und Dienstleistungen erheblich teurer. Dass die Mieten bei Neuvermietung vor allem in Ballungsgebieten weiter zunahmen, schlägt sich im Index der Lebenshaltungskosten nur unwesentlich nieder. Mit einer Zunahme der Mieten um lediglich 2,0 Prozent erwies sich die Vermietungsbranche im inflationären Umfeld insgesamt sogar als preisstabilisierend.

## 1.2 Branchenentwicklung

Wesentliche Teile der Immobilienbranche befanden sich im ersten Halbjahr 2023 in einer Krise, einer Rezession oder zeigten ansonsten rückläufige Tendenzen. Das gilt für die Baugenehmigungen, die Zahl der Baubeginne, die Auftragslage in der Bauindustrie und vor allem für die Transaktionsvolumina auf den Immobilienmärkten. Die Verbindung von Baupreisen, die mit zweistelliger Rate steigen, und Zinsen, die sich in kurzer Zeit mehr als verdreifacht haben, hat Bauen erheblich teurer gemacht. Gestiegen sind auch die Mietpreise, wobei der Durchschnitt regionale Unterschiede und auch die Differenz zwischen Neuvermietung und Bestandsmieten verbirgt. Im Vergleich zur aktuellen Inflation sind die Zuwächse allerdings bescheiden (siehe oben), gleichwohl stärken sie die Rendite vermieteter Objekte.

Für ein Unternehmen wie The Grounds sind das keine besonders günstigen Rahmenbedingungen, hängt der Geschäftserfolg doch nur in geringem Maße von den Miet-

einnahmen ab, in viel größerem Umfang indes von Entwicklung und Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie dem Privatisierungsgeschäft, also dem Verkauf einzelner Wohnungen.

Gerade der Transaktionsmarkt hat im ersten Halbjahr 2023 einen nahezu beispiellosen Rückgang von fast 60 Prozent erlebt. Die Gründe dafür liegen auf der Hand. Denn nach einer Reihe von teils kräftigen Anhebungen des Leitzinses in kurzer Zeit hat die Europäische Zentralbank in ihrem Bemühen, die Inflation einzudämmen, für große Verunsicherung gesorgt. Viele Marktteilnehmer haben daher zunächst eine beobachtende Haltung eingenommen und sind dabei, Objekte im Lichte der neuen Finanzierungsbedingungen neu zu bewerten. Verkäufer waren zunächst zögerlich, ihre Preisvorstellungen an die neue Zinslage anzupassen, potenzielle Käufer sahen sich mit deutlich steigenden Finanzierungskosten konfrontiert.

Zusätzlich spielen bei den Bewertungen auch die Themen aus dem Bereich der Energieeffizienz und der Nachhaltigkeit eine größere Rolle. Die von der EU vorgegebenen Klimaziele, auf die sich auch die Bundesrepublik verpflichtet hat, sind bekannt. Ebenso, dass der Immobiliensektor für rund ein Drittel der Treibhausgase verantwortlich zeichnet. Nicht bekannt hingegen ist der Weg, auf dem die Ziele erreicht werden sollen. Es fehlt an Orientierung. Solange aber unklar ist, welche Maßnahmen zielführend sind, halten sich die meisten Marktteilnehmer zunächst einmal mit Investitionen zurück.

Die Immobilienbranche befand sich im ersten Halbjahr somit in einer Übergangsphase, in der sie gewissermaßen den Atem angehalten hat. Es ist aber nicht damit zu rechnen, dass dieser Zustand lange bestehen bleibt, denn die Akteure sind dabei, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Die Marktpreise sind – im Schnitt – bereits gesunken und Bestandshalter haben auch schon erhebliche Wertberichtigungen ihrer Investment Properties vorgenommen.

### **1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Zur Verunsicherung an den Märkten hat insbesondere die Diskussion um die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (Heizungsgesetz) beigetragen, die im April 2023 von der Bundesregierung vorgelegt wurde. Sie sieht vor, dass ab 2024 neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen. Ab 2045 dürfen dann für Heizungen – mit gewissen Ausnahmen – grundsätzlich keine fossilen Brennstoffe mehr genutzt werden. Lange war allerdings nicht klar, auf welche Weise der Umbau der Heizungen

erfolgen soll. Da die Novelle aber praktisch alle Bürger betrifft, haben die Unklarheiten in der Gesetzesvorlage und auch gewisse Ungeschicklichkeiten in der politischen Kommunikation – Umfragen zufolge – sogar zu erheblichen Verschiebungen in der Wählergunst geführt. Daran hat auch nichts geändert, dass soziale Härten durch umfangreiche staatliche Unterstützung abgefedert werden sollen. Die Novelle soll noch in diesem Jahr vom Bundestag beschlossen werden.

## **2** Geschäftsverlauf

### **2.1 Ertragslage**

Im ersten Halbjahr 2023 hat The Grounds Umsatzerlöse in Höhe von 16,2 Millionen EUR erzielt. Das war deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (21,4 Mio. EUR). Die Differenz erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass die Verkäufe im Bereich der Grundstücks- und Bestandsentwicklung, insbesondere der Einzelprivatisierung, in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahrs nicht so hoch ausfielen wie im besonders erfolgreichen Vorjahr.

Der mit 13,0 Mio. EUR überwiegende Teil des Umsatzes geht auf Baumaßnahmen zurück, die gemäß der „Percentage of Completion“-Methode abgerechnet werden. Dabei handelt es sich um die Baumaßnahmen in Berlin Margaretenstraße, dem LennéQuartier und dem Property Garden in Magdeburg sowie dem Reihenhausprojekt Terra Homes in Erkner. Die Privatisierungserlöse machten 1,8 Mio. EUR aus und resultieren aus Veräußerungen von Eigentumswohnungen in Meppen und Dallgow-Döberitz. Die Mieterlöse erreichten 0,9 Mio. EUR und nahmen trotz der umgesetzten Portfoliobereinigung im Bestandsportfolio Stendal und Umgebung und den laufenden Verkäufen aus der Bestandsentwicklung im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 leicht zu. Ein wesentlicher Faktor war die Steigerung der Durchschnittsmiete pro Quadratmeter im Rahmen der Neuvermietung bei den im Berliner Umland befindlichen Bestandsobjekten.

Ein guter Teil des Umsatzrückgangs konnte dadurch aufgefangen werden, dass auch der Materialaufwand infolge der geringeren Bautätigkeit entsprechend geringer ausfiel. Der Personalaufwand blieb mit 1,0 Mio. EUR praktisch unverändert und die sonstigen

betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum von 0,8 Mio. EUR auf 1,1 Mio. EUR. So ergab sich im ersten Halbjahr 2023 ein EBIT in Höhe von 0,4 Mio. EUR, deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (2,9 Mio. EUR).

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Halbjahr 2023 ein Minus von 2,0 Mio. EUR. Die Ausweitung gegenüber dem Vorjahr geht auf das starke Bilanzwachstum des Vorjahrs und die damit verbundene Erhöhung des Fremdkapitals zurück.

Unter dem Strich ergab sich ein Konzernergebnis von minus 1,1 Mio. EUR, von dem 0,8 Mio. EUR auf die Gesellschafter entfallen.

## 2.2 Finanz- und Vermögenslage

Im Vergleich zum Ende des Vorjahrs hat sich die Bilanzsumme der The Grounds um rund 7 Mio. EUR auf 144,9 Mio. EUR erhöht. Die wesentlichen Veränderungen fanden dabei in den kurzfristigen Vermögenswerten und den kurzfristigen Schulden statt.

Auf der Aktivseite nahmen insbesondere die Vertragsvermögenswerte (um 3,8 Mio. EUR auf 4,8 Mio. EUR) und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (um 2,3 Mio. EUR auf 4,1 Mio. EUR) zu. In den Vertragsvermögenswerten schlagen sich im Wesentlichen die laufenden Investitionen in Bauvorhaben aus den bereits veräußerten Eigentumswohnungen und Neubauprojekten nieder. Die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen steht im Zusammenhang mit Ratenabrufen nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für Neubauimmobilien, die zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen waren. Alle anderen Positionen blieben praktisch unverändert.

Auf der Passivseite verringerte sich das Eigenkapital wegen des negativen Konzernergebnisses um rund 1 Mio. EUR auf 31,6 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote ging daher leicht auf 21,8 Prozent zurück. Zum Jahresende 2022 hatte sie 23,6 Prozent betragen.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich ansonsten bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, den erhaltenen Anzahlungen und bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Diese Positionen stehen ebenfalls in direktem Zusammenhang mit den Baufortschritten der unterschiedlichen Objekte.

Am Ende der Berichtsperiode verfügte The Grounds über liquide Mittel in Höhe von 0,6 Mio. EUR, 3,1 Mio. EUR weniger als vor Jahresfrist. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahrs ein negativer Cashflow in Höhe von 8,4 Mio. EUR entstanden. Ursache dafür waren unter anderem das negative Konzernergebnis, der Umstand, dass die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abnahmen, während die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen sowie die aufgrund der umfangreicheren Fremdfinanzierung anfallenden höheren Zinsaufwendungen. Kompensierend wirkten ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 0,6 Mio. EUR, der im Wesentlichen aus den Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte, und ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 6,1 Mio. EUR. Hier schlägt sich die Aufnahme von weiteren Finanzierungen im ersten Halbjahr 2023 nieder.

## 3 Organe und Mitarbeiter

Mit Wirkung zum 1. Mai 2023 ist Arndt Krienen aus dem Vorstand ausgeschieden. Er hatte den Aufsichtsrat gebeten, seine Tätigkeit als Vorstand der Gesellschaft aus persönlichen Gründen vorzeitig zu beenden. Seitdem fungiert Jacopo Mingazzini als alleiniger Vorstand von The Grounds.

Auf der Hauptversammlung am 4. Juli 2023 wurden Dr. Peter Maser, Armin Hofmann und Eric Mozanowski in den Aufsichtsrat gewählt. In der anschließend abgehaltenen konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Dr. Peter Maser zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Armin Hofmann zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der The Grounds Real Estate Development AG gewählt. Timo Tschammler schied mit Neuwahl des Aufsichtsrats auf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Berichtszeitraum beschäftigte The Grounds im Durchschnitt 14 Mitarbeiter.

# 4 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risikostruktur von The Grounds wurde im Geschäftsbericht 2022 ausführlich dargelegt. Seitdem hat sich daran nichts Wesentliches geändert.

# 5 Prognosebericht

Mit Vorlage des Geschäftsberichts 2022 hat The Grounds die Erwartung ausgesprochen, 2023 einen Umsatz von 40 bis 45 Mio. EUR und ein EBIT in Höhe von 4 bis 5 Mio. EUR vor Bewertungseffekten erzielen zu können. Vor dem Hintergrund des Halbjahresabschlusses erscheinen diese Ziele ambitioniert. Dennoch wird an dieser Prognose festgehalten, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der Besserungsschein aus der bereits 2020 verkauften Logistikimmobilie in Hangelsberg in der zweiten Jahreshälfte gutgeschrieben wird. Voraussetzung zur Realisierung des Besserungsscheins ist die Erteilung des Satzungsbeschlusses. Die Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans ist im September erfolgt.





# KONZERNABSCHLUSS

**32** Bilanz

**34** Gewinn- und Verlustrechnung

**35** Eigenkapitalveränderungsrechnung

**36** Kapitalflussrechnung

**38** Erläuternde Angaben zum Konzern-Halbjahresabschluss

# KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 30. Juni 2023

	30.6.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielles Vermögen	16	16
Geschäfts- oder Firmenwert	1.942	1.942
Sachanlagen	196	231
Nutzungsrechte	244	315
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	35.906	35.769
Beteiligungen	2	152
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	2.312	2.316
Übrige Finanzanlagen	145	23
Latente Ertragsteuerforderungen	3.151	2.465
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>43.914</b>	<b>43.230</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	83.487	82.838
Vertragsvermögenswerte	4.833	979
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.114	1.821
Sonstige Forderungen	7.965	6.479
Liquide Mittel	598	2.273
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	660
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>100.997</b>	<b>95.050</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>144.911</b>	<b>138.279</b>

	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	17.806	17.806
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	3.248	3.111
Gewinnrücklagen	155	155
Bilanzgewinn	16.725	17.563
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	25.481	26.182
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	6.159	6.387
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>31.640</b>	<b>32.569</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	27.643	27.658
Anleihen	16.547	16.351
Leasingverbindlichkeiten	103	207
Sonstige Verbindlichkeiten	100	19
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.910	6.683
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>51.303</b>	<b>50.918</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.348	1.399
Finanzverbindlichkeiten	39.751	35.719
Anleihen	367	376
Leasingverbindlichkeiten	173	142
Erhaltene Anzahlungen	6.842	4.489
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.271	4.393
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.683	1.660
Sonstige Verbindlichkeiten	5.533	6.616
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>61.968</b>	<b>54.793</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>144.911</b>	<b>138.279</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2023

	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	16.218	21.383
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	245
Sonstige betriebliche Erträge	181	68
Bestandsveränderungen	586	432
Materialaufwand	–14.398	–17.274
Personalaufwand	–1.016	–1.065
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–92	–99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.121	–825
<b>EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>359</b>	<b>2.865</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	–5	1
<b>EBIT</b>	<b>354</b>	<b>2.867</b>
Ergebnis aus Beteiligungen	0	0
Zinserträge	27	277
Zinsaufwendungen	–1.986	–1.249
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–1.959</b>	<b>–972</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>–1.605</b>	<b>1.894</b>
Ertragsteuern	540	–411
<b>Konzernergebnis</b>	<b>–1.065</b>	<b>1.483</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	–225	41
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	–840	1.442
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>–0,05</b>	<b>0,08</b>

# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2023

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unternehmens- erwerb	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2023</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>3.111</b>	<b>155</b>	<b>17.563</b>	<b>6.387</b>	<b>32.569</b>
aktienbasierte Vergütungen			137				137
Konzern-Gesamtergebnis					-840	-225	-1.065
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					3	-3	0
<b>Stand 30.06.2023</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>3.248</b>	<b>155</b>	<b>16.725</b>	<b>6.159</b>	<b>31.640</b>

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2022

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unternehmens- erwerb	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.837</b>	<b>155</b>	<b>16.393</b>	<b>599</b>	<b>25.337</b>
aktienbasierte Vergütungen			137				137
Konzern-Gesamtergebnis					1.442	41	1.483
<b>Stand 30.06.2022</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.974</b>	<b>155</b>	<b>17.834</b>	<b>640</b>	<b>26.956</b>

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2023

	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	-1.065	1.483
+ Abschreibungen Anlagevermögen	20	29
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	72	70
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen / Beteiligungserträge	4	-1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-51	256
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	137	137
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-245
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-22	0
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.217	8.661
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.373	1.379
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-2.012	972
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	-540	411
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1.091	-78
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-8.392</b>	<b>13.074</b>

Fortsetzung auf Seite 37

Fortsetzung von Seite 36

	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Anlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	66	21
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	150	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	660	0
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–1	0
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–28	–1
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–123	–35
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–137	–2.285
+ erhaltene Zinsen	12	0
+ erhaltene Dividenden	0	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>599</b>	<b>–2.300</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	13.932	1.217
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–9.728	–9.300
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–73	–66
– gezahlte Zinsen	1.986	–1.249
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.117</b>	<b>–9.399</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–1.675	1.375
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.273	2.385
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>598</b>	<b>3.761</b>

# ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS

- 39** 1. Grundlegende Informationen
- 39** 2. Grundsätze der Berichterstattung
- 40** 3. Rechnungslegungsmethoden
- 40** 4. Abschlusserläuterungen
- 42** 5. Personalien
- 43** 6. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

# 1 Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds AG“) hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer HRB 191556 B eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Segment: Primärmarkt) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht in der Realisierung von wohnwirtschaftlichen Projekten in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren, die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche. Dazu zählen der Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, der mieternahe Vertrieb von existierenden Wohnungen an Kapitalanleger oder Selbstnutzer sowie die Entwicklung und Umsetzung von Neubauvorhaben im Wohnungsbereich mit dem Ziel der Veräußerung an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer. Die The Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

# 2 Grundsätze der Berichterstattung

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der The Grounds AG wurde freiwillig erstellt und weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die The Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2023 nach dem auf der Grundlage der EU-Verordnung Nr. 1606/2002 vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem ebenfalls freiwilligen IFRS-Konzernabschluss der The Grounds AG zum 31.12.2022 zu lesen.

Auf die Darstellung einer Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte vorlagen.

Die The Grounds AG hat ihre Geschäftstätigkeit, auch mit Blick auf die Unternehmensgröße, noch nicht in berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8 unterteilt, weshalb keine Aufstellung einer Segmentberichterstattung erfolgt.

Die Beträge in den Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

## **3** Rechnungslegungsmethoden

Die The Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2023 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2022 angewandt.

## **4** Abschlusserläuterungen

### **4.1 Konsolidierungskreis**

Die The Grounds AG hat zum 30.06.2023 26 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden die Tochtergesellschaften CS1 GmbH, CSO Verwaltung GmbH und WMKG GmbH und das assoziierte Unternehmen CS2 GmbH von der Capstone Opportunities AG an die The Grounds Real Estate Development AG verkauft. Die Beteiligungsquoten haben sich dabei nicht geändert.

## 4.2 Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss enthaltenen Finanzinstrumente entsprechen im Wesentlichen ihren Buchwerten.

## 4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2023 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

Zum 30.06.2023 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.259 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 24 TEUR.

Zum 30.06.2023 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 5.913 TEUR. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von 56 TEUR.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden in der Berichtsperiode nicht getätigt.

## 4.4 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 14 Angestellte.

# 5 Personalia

Am 1.5.2023 hat der Vorstand Arndt Krienen den Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG gebeten, seine Tätigkeit als Vorstand der Gesellschaft aus persönlichen Gründen vorzeitig mit sofortiger Wirkung zu beenden. Der Aufsichtsrat hat dieser Bitte entsprochen. Bis auf Weiteres wird die Gesellschaft von Jacopo Mingazzini als Alleinvorstand geführt.

Auf der Hauptversammlung am 4.7.2023 wurden Dr. Peter Maser, Armin Hofmann und Eric Mozanowski in den Aufsichtsrat gewählt. In der anschließend abgehaltenen konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Dr. Peter Maser zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Armin Hofmann zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der The Grounds Real Estate Development AG gewählt.

# 6 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Im Joint-Venture-Projekt Highfly in Blankenfelde-Mahlow, das durch die mehrheitlich von der The Grounds Real Estate Development AG gehaltenen Tochtergesellschaft HIM 5 GmbH realisiert wird, finden sowohl Restrukturierungsgespräche mit dem Joint-Venture-Partner als auch aussichtsreiche Prolongationsverhandlungen mit dem Nachrangkapitalgeber zur Fortführung des Projekts statt. Nach Erhalt der Baugenehmigung soll das Projekt bauabschnittsweise realisiert werden.

Ansonsten haben sich nach dem Schluss der Berichtsperiode keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des The Grounds-Konzerns ereignet.

Berlin, den 22. September 2023

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG  
Jacopo Mingazzini

# FINANZKALENDER

## 2024

**26. April**

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023

---

Diese Termine sind vorläufig. Bitte informieren Sie sich über alle endgültigen Termine sowie weitere IR-Aktivitäten auf unserer Website

[www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzkalender](http://www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzkalender)

### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Bericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwartete Entwicklungen einzelner Vorgänge. Die getroffenen vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und wurden unter bestimmten Annahmen getroffen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten und können sich im weiteren Zeitablauf durchaus ändern. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse – sowohl positiv als auch negativ – von den erwarteten Ergebnissen und Ereignissen abweichen.

# IMPRESSUM

## Herausgeber

The Grounds Real Estate Development AG  
Charlottenstraße 79–80  
10117 Berlin

## Vorstand

Jacopo Mingazzini

## Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Peter Maser, Stuttgart

## Kontakt

Telefon: +49 (0) 30 2021 6866  
Telefax: +49 (0) 30 2021 6849  
E-Mail: [info@tgd.ag](mailto:info@tgd.ag)  
[www.thegroundsag.com](http://www.thegroundsag.com)

## Layoutdesign:

racken GmbH, Berlin  
[www.racken.de](http://www.racken.de)

## Redaktion, Layoutsatz:

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund-kommunikation.de](http://www.goldmund-kommunikation.de)

## Fotos:

The Grounds Real Estate Development AG  
Vorstandsfoto: Die Hoffotografen



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG