

# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

HALBJAHRESBERICHT

# 2021





## INHALT

<b>3</b>	Kennzahlen
<b>5</b>	Brief an die Aktionäre
<b>8</b>	Portfolio / Objekte
<b>15</b>	Konzern-Zwischenlagebericht
<b>22</b>	Konzern-Zwischenabschluss
<b>28</b>	Erläuternde Angaben zum Konzern-Halbjahresabschluss
<b>32</b>	Impressum

# KENNZAHLEN

## Konzernkennzahlen

		01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020*
Umsatzerlöse	TEUR	4.923	555
...davon Mieterlöse	TEUR	695	548
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	1.610	1.421
Konzernergebnis	TEUR	94	1.021
Ergebnis je Aktie	EUR	0,01	0,06
Bilanzsumme (*31.12.2020)	TEUR	92.559	87.428
Eigenkapital (*31.12.2020)	TEUR	23.206	20.354
Eigenkapitalquote (*31.12.2020)	%	25,1	23,3
Finanzverbindlichkeiten und Anleihen (*31.12.2020)	TEUR	48.131	49.298
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	5.271	-1.890
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-4.993	-404
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	284	2.589
Mitarbeiter	Ø	12	7

## Portfoliokennzahlen

<b>Bestand</b>		08/2021*	12/2020
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	26.030	16.914
Einheiten		410	262
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.670	948
<b>Privatisierung</b>		08/2021*	12/2020
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	8.313	4.704
Einheiten		87	72
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	701	374
<b>Projektentwicklung</b>		08/2021*	12/2020
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	101.851	70.554

\*inkl. beurkundete und noch nicht wirtschaftlich übergegangene Ankäufe.  
Abgänge von Verkäufen bis Juli berücksichtigt.

### The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie) – im 1. Halbjahr 2021

(XETRA-Kurse)

		2021	2020
Marktkapitalisierung (jeweils zum 30.06.)	TEUR	45.938	21.299
Grundkapital	TEUR	17.805	15.105
Schlusskurs	EUR	2,58	1,41
Tiefstkurs	EUR	2,28	1,04
Höchstkurs	EUR	2,98	1,93
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt Düsseldorf	



# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE



Arndt Krienen  
Vorstand

Arndt Krienen (Rechtsanwalt) ist seit März 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG.

Vor seiner aktuellen Tätigkeit war er CEO der Westgrund AG, Berlin sowie der im S-Dax börsennotierten Adler Real Estate AG. Er war maßgeblich verantwortlich für den Aufbau von über 50.000 Bestandswohnungen sowie mehr als 500 Mitarbeitern im Konzern und verfügt über umfangreiches Wissen in der Immobilienbranche.

Arndt Krienen ist Aufsichtsratsvorsitzender der DIOK Real Estate AG (Köln) und der Grillador AG (Remscheid).

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde von The Grounds,

nach der Repositionierung und dem Neustart der The Grounds in 2020 haben wir im ersten Halbjahr 2021 das operative Geschäft deutlich ausgebaut. Die Konzernumsatzerlöse haben sich mit 4,9 Mio. EUR (Vj. 0,6 Mio. EUR) mehr als versiebenfacht und beinhalten im Wesentlichen Verkaufsumsatzerlöse in Höhe von 3,7 Mio. EUR aus der Einzelprivatisierung sowie aus der Umsetzung von Projektentwicklungen. Auch die Mietumsatzerlöse konnten durch den weiteren Ausbau des Immobilienbestands und trotz des Verkaufs der Logistikimmobilie in Hangelsberg in 2020 um weitere 26,7 % auf 695 TEUR (Vj. 548 TEUR) gesteigert werden. Auch das Ergebnis vor Zinsen und Ertragssteuern (EBIT) konnte mit 1,6 Mio. EUR (Vj. 1,4 Mio. EUR) im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 % verbessert werden.

Den bereits in 2020 eingeschlagenen Wachstumspfad haben

wir auch in 2021 fortgesetzt. Bereits im ersten Halbjahr konnte das Immobilienvermögen sowohl in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um weitere 39,9 % und im Vorratsvermögen um 51,1 % ausgebaut werden. Weitere Objekte im Umfang von 8,7 Mio. EUR für das Anlagevermögen sind bereits beurkundet, aber zum Stichtag noch nicht wirtschaftlich übergegangen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2021 haben wir bislang 25 Mio. EUR für Ankäufe von insgesamt 176 Wohneinheiten im Berliner Umland investiert. Das Berliner Umland erlebt derzeit einen Boom. Während der Wohnungsbau in Berlin seit Jahren nicht vorankommt, erfreut sich das Umland einer wachsenden Nachfrage, die von der Wohnraumknappheit in Berlin ebenso stimuliert wird wie von wirtschaftlichen Impulsen im Berliner Speckgürtel. Beispiele dafür sind die Ansiedlung von Tesla in Grünheide und

die Eröffnung des neuen Flughafens in Schönefeld, die jeweils weitere Unternehmensansiedlungen nach sich ziehen und für eine entsprechende Wohnraumnachfrage in der Region sorgen. Alle erworbenen Liegenschaften zeichnen sich durch gute Verkehrsverbindungen nach Berlin sowie eine gut ausgebaute lokale Infrastruktur aus und weisen aufgrund relativ niedriger Durchschnittsmieten noch enormes Aufwertungspotential im Rahmen der Neuvermietung auf. Der damit auf 410 Einheiten ausgeweitete Immobilienbestand unter den langfristigen Vermögenswerten hat ein deutliches Wachstum der jährlichen Nettomieteinnahmen auf 1,6 Mio. EUR zur Folge.

Gleichzeitig konnte im ersten Halbjahr 2021 im Bereich der Projektentwicklungen 138 Studentenapartments in Leipzig an einen institutionellen Investor erfolgreich übergeben werden. Zudem hat der Bau der bereits vollständig veräußerten 181 Wohneinheiten an Privatanleger

in Magdeburg begonnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im vierten Quartal 2022 erfolgen und damit einen Beitrag zur zukünftigen Umsatz- und Ergebnisentwicklung liefern.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein in 2021 war für uns die im Februar erfolgreich emittierte dreijährige Wandelanleihe, die wir im Volumen von 12 Mio. EUR und mit einem Kupon von 6,00 % p.a. bei deutlicher Überzeichnung platziert haben. Wir verzeichneten eine so hohe Nachfrage, dass Großaktionäre der Gesellschaft von einem erheblichen Teil ihrer ursprünglichen Zeichnungsankündigungen von rund 5 Mio. EUR zurückgetreten sind, um die Investorenbasis der Gesellschaft zu erweitern. Für uns stellt dies ein erfolgreiches Emissionsdebüt und einen ersten wichtigen Meilenstein zur weiteren Etablierung auf dem Kapitalmarkt dar. Neben der Platzierung der Wandelanleihe haben zwei renommierte Analysehäuser die Coverage der Aktie der The Grounds



Jacopo Mingazzini  
Vorstand

Jacopo Mingazzini (Dipl. Kfm. und Immobilienökonom ebs) ist seit August 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG. 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 "Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin".

Real Estate Development AG aufgenommen. Sowohl die Quirin Privatbank mit einem Kursziel von 3,50 EUR als auch das Analystenhaus SMC (Kursziel: 3,60 EUR) sehen erhebliches Upside-Potential in der Aktie und werden durch die laufende Begleitung zur Steigerung des Bekanntheitsgrads am Kapitalmarkt beitragen.

Zudem freuen wir uns, dass wir mit Timo Tschammler einen weiteren ausgewiesenen Immobilienexperten für unseren Aufsichtsrat gewinnen konnten. Er besitzt als C-Level Immobilienmanager mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und übernahm zuvor die Führung der deutschen Ländergesellschaft der DTZ Gruppe (heute Cushman & Wakefield), weiterhin war er zwischen 2017 und 2020 als CEO von JLL Deutschland mit mehr als 1.000 Mitarbeitern bestellt.

Darüber hinaus hat unser Großaktionär Armin Hofmann seinen Anteil an The Grounds auf 32,3 % ausgebaut und ist nun größter Einzelaktionär. Auch er hat jahrzehntelange Erfahrung im Immobilienmarkt sowie in verschiedenen anderen Branchen wie Medizintechnik, Software und Internet. Alle Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats vereint nun eine jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienbranche und am Kapitalmarkt sowie ein eng verzweigtes Branchennetzwerk.

Für das Gesamtjahr 2021 planen wir einen deutlich diversifizierten Ergebnisbeitrag aus Verkäufen sowie steigenden Mieterlösen. Konzernum-

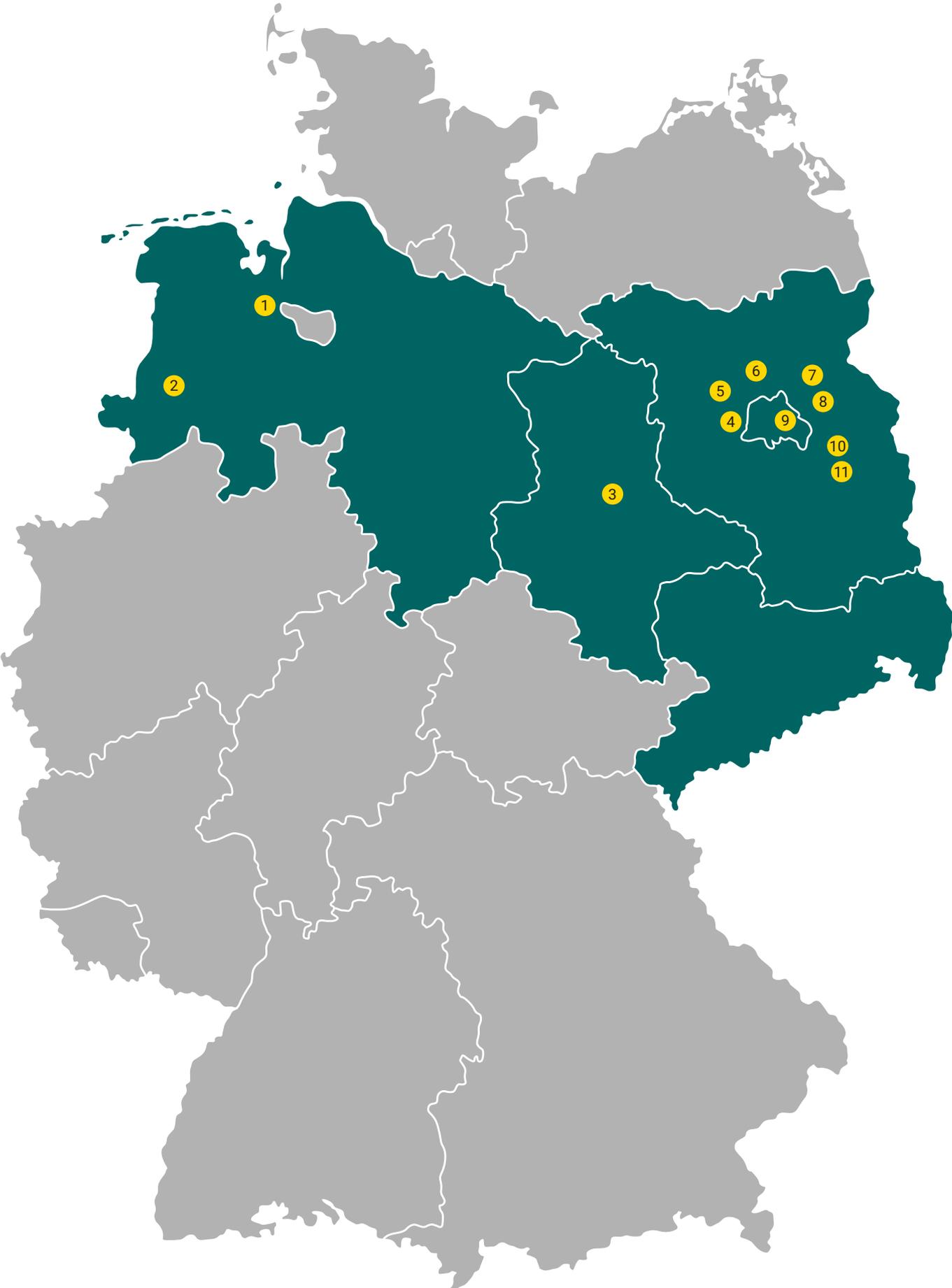
satz und -ergebnis in 2020 waren maßgeblich durch den Verkauf unserer Logistikimmobilie in Hangelsberg geprägt. Bereinigt man den 2020er Umsatz um diesen Effekt, sehen unsere Planungen für 2021 einen deutlich steigenden Konzernumsatz vor. Wir erwarten Konzernumsatzerlöse in Höhe von 23 Mio. EUR. Bereinigt um Hangelsberg bedeutet das ein Wachstum in unserem Kerngeschäft gegenüber 2020 um 40 %.

Zudem erwarten wir ein Konzern-EBIT von 6,1 Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau zu erzielen. Bis zum September sind alle geplanten Einzelprivatisierungsprojekte für 2021 mit dem Vertrieb gestartet. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und erhöhten Inflationserwartungen erfreut sich der Eigentumswohnungsvertrieb einer starken Nachfrage. Dies spiegelt sich auch in unseren Beurkundungen und Reservierungszahlen wider, sodass wir für das zweite Halbjahr 2021 einen weiteren Sprung in den Verkaufsumsätzen erwarten, der damit wesentlich zur abgegebenen Prognose für das laufende Geschäftsjahr beitragen wird.

Berlin, im September 2021

Der Vorstand  
Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini



# PORTFOLIO/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 Freiverkehrssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2G5VV5) notiert und hat ihren Sitz in Berlin.

## Regionaler Überblick

- |  |  |
|--|--|
| <b>1</b> <b>Bad Zwischenahn</b><br>Erholungsgebiet   | <b>6</b> <b>Kremmen</b><br>Wohneinheiten     |
| <b>2</b> <b>Meppen</b><br>Wohneigentum   | <b>7</b> <b>Schorfheide</b><br>Wohneinheiten |
| <b>3</b> <b>Magdeburg</b><br>Mikroapartments (39112 Magdeburg)<br>Stadtquartier (39106 Magdeburg)<br>Büroflächen (39104 Magdeburg)<br>Lenné Quartier (39112 Magdeburg) | <b>8</b> <b>Bernau</b><br>Wohneinheiten      |
| <b>4</b> <b>Dallgow-Döberitz</b><br>Reihenhäuser   | <b>9</b> <b>Berlin</b><br>Wohneigentum       |
| <b>5</b> <b>Stendal/Prignitz</b><br>Wohn- und Gewerbeeinheiten<br>(mehrere Standorte)  | <b>10</b> <b>Erkner</b><br>Doppelhaushälften |
|  | <b>11</b> <b>Rauen</b><br>Wohneinheiten      |

Bestands-/Privatisierungsobjekte

Entwicklung

Veräußert

Beurkundet, wirtschaftlicher Übergang nach dem 30.06.2021

# PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

## Bestandsobjekte

Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



### Wohn- und Gewerbeeinheiten in Stendal/Prignitz

Mehrere Standorte in Stendal/Prignitz

Vermietung

262 Wohn- und Gewerbeeinheiten

Nutzfläche: 16.914 m<sup>2</sup>



### Wohneinheiten in Bernau

16321 Bernau

Vermietung

59 Wohneinheiten

Nutzfläche: 4.070 m<sup>2</sup>



### Wohneinheiten in Schorfheide bei Eberswalde

16244 Schorfheide

Vermietung

38 Wohneinheiten

Nutzfläche: 2.066 m<sup>2</sup>



### Wohneinheiten in Rauen bei Fürstenwalde

15518 Rauen

Vermietung

27 Wohneinheiten

Nutzfläche: 1.550 m<sup>2</sup>

## Bestandsobjekte

Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



### Wohneinheiten in Kremmen

---

16766 Kremmen

---

Vermietung

---

24 Wohneinheiten

---

Nutzfläche: 1.430 m<sup>2</sup>

---



## Privatisierung

Unsere Standorte in der Privatisierung, Verkauf von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern



### Wohneigentum

49716 Meppen

44 Wohneinheiten

Nutzfläche: 3.109 m<sup>2</sup>

Im Vertrieb



### Wohneigentum

13127 Berlin Pankow

24 Wohneinheiten

Nutzfläche: 1.858 m<sup>2</sup>

Im Vertrieb



### Reihenhäuser

14624 Dallgow-Döberitz

28 Wohneinheiten

Nutzfläche: 3.939 m<sup>2</sup>

Im Vertrieb

## Projektentwicklung

Hier finden Sie eine Übersicht unserer Objekte in der Projektentwicklung, mit den Informationen zum jeweiligen Status und Vertriebsstart



### Wohnungen + Hotel + Ferienhäuser

26160 Bad Zwischenahn

255 Einheiten

Nutzfläche: 32.078 m<sup>2</sup>

In Planung

Verkaufsstart: noch offen



### Wohn- und Gewerbeimmobilien

39106 Magdeburg

655 Einheiten

Nutzfläche: 42.845 m<sup>2</sup>

In Planung

Verkaufsstart: noch offen



### Wohn- und Gewerbeimmobilien

39112 Magdeburg

64 Einheiten

Wohnfläche: 3.637 m<sup>2</sup>

Genehmigt

Verkaufsstart: Juli 2021



### Wohneigentum

39112 Magdeburg

181 Einheiten

Nutzfläche: 5.100 m<sup>2</sup>

Im Bau

Bereits abverkauft

## Projektentwicklung

Hier finden Sie eine Übersicht unserer Objekte in der Projektentwicklung, mit den Informationen zum jeweiligen Status und Vertriebsstart



### Büroimmobilie

39104 Magdeburg

Büroflächen

Nutzfläche: 14.480 m<sup>2</sup>

In Planung

Verkaufsstart: noch offen



### Doppelhaushälften

15537 Erkner

34 Häuser

Nutzfläche: 3.712 m<sup>2</sup>

Bauantrag gestellt

Verkaufsstart: Q4 2021

## 1. Wirtschaftsbericht

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die dritte Corona-Pandemiewelle hat mit dem zweiten bundesweiten Lockdown zu Jahresbeginn 2021 zu einem erneuten Einbruch des deutschen Bruttoinlandproduktes (BIP) um -2,0 % geführt (jeweils gegenüber dem Vorquartal). Im zweiten Quartal 2021 hat sich die deutsche Konjunktur wieder um 1,6 % erholt, geprägt durch zunehmende Lockerungen der Eindämmungsmaßnahmen und damit einhergehende steigende Konsumausgaben. Auch die Investitionen zogen wieder an. In fast allen Wirtschaftsbereichen legte die Bruttowertschöpfung im zweiten Quartal 2021 im Vorjahresvergleich stark zu, vor allem im verarbeitenden Gewerbe (+21,9 %), gefolgt von den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+11,0 %). Die Bauindustrie verzeichnete einen vergleichsweise geringen Zuwachs von nur 0,5 %. Insgesamt überstieg die Bruttowertschöpfung des ersten Halbjahres 2021 das Vorjahresniveau um 10,0 %. Für 2021 erwartet das ifo Institut für Wirtschaftsforschung ein Wachstum des deutschen BIP um 3,3 %.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt hat der Beschäftigtenrückgang im zweiten Quartal 2021 gestoppt. Die Zahl der Erwerbstätigen betrug wie im Vorjahr rund 44,7 Mio. Menschen.

### 1.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat sich nach einem starken Einbruch im ersten Quartal 2021 in den Monaten April bis Juni zwar erholt, dennoch verbleibt für das gesamte Halbjahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 34,1 Mrd. EUR ein Minus von 20 % gegenüber 2020. Gemäß Jones Lang LaSalle Inc. (JLL) mangelte es im ersten Halbjahr 2021 vor allem an großvolumigen Portfoliotransaktionen. Diese summierten sich nur auf 11,4 Mrd. EUR, was gegenüber dem Vorjahr fast eine Halbierung darstellt. Demgegenüber nahmen die Einzeltransaktionen um 25 % auf 22,7 Mrd. EUR zu. Mit 11,9 Mrd. EUR entfielen rund 35 % (Vj. 31 %) des gesamten Transaktionsvolumens auf Wohnimmobilien. Die Hälfte der zehn größten Transaktionen stellten Portfolios mit Wohnungen oder Senioren- und Pflegeheimen dar. Zweitstärkste Assetklasse, jedoch mit Abstand, waren Büroimmobilien mit einem Anteil von 29 % (10 Mrd. EUR; Vj. 30 %). Hierauf folgten Logistik- und Mischimmobilien mit jeweils weiteren rund 10 %.

Der Fokus der Investoren auf Sicherheit und Werterhalt spiegelte sich in einem anziehenden Transaktionsvolumen in den Big-7-Städten wider. Im ersten Halbjahr 2021 wurden hier rund 17,4 Mrd. EUR investiert, was mehr als die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens ausmachte. Spitzenreiter war Berlin mit einem Volumen von

5,9 Mrd. EUR und zugleich einem starken Plus von 19 % gegenüber dem Vorjahr. Die Ränge zwei und drei belegten München (3,7 Mrd. EUR; mit dem stärksten Zuwachs von 48 % gegenüber 2020) und Frankfurt am Main (3,2 Mrd. EUR; jedoch Rückgang um 19 % gegenüber 2020).

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben im ersten Halbjahr 2021 stark zugelegt und neue Spitzenwerte erreicht. Per Juni 2021 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser im Vorjahresvergleich um 16,6 % (Berechnungen von Europace) und für Wohnungen um 11,7 % (Berechnungen von Empirica). Bei den Eigenheimen fielen die Preissteigerungen in den Landkreisen pro Quartal mit +4 % höher aus als in den Städten mit +3,4 %. In München kletterte der Quadratmeter-Kaufpreis auf 10.429 EUR/m<sup>2</sup>, gefolgt von Frankfurt (7.898 m<sup>2</sup>) und Stuttgart (7.711 EUR/m<sup>2</sup>).

Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge haben sich die Kaufpreise alleine im zweiten Quartal 2021 bei Mehrfamilienhäusern um 10,5 % und bei selbstgenutztem Eigentum um 10,9 % verteuert. Dabei stiegen die Preise für Eigentumswohnungen (+12,9 %) stärker als die für Eigenheime (+10,4 %). In den Top-7-Städten wurde bei Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2021 durchschnittlich ein Preiszuwachs von 7,5 % verzeichnet.

Wesentlich schwächer haben sich jedoch die Mietpreise entwickelt. Im zweiten Quartal 2021 wurden

im Vergleich zum Vorquartal in den Städten Frankfurt (-0,3 %), München (-0,2 %) und Stuttgart (-0,1 %) sogar leichte Mietpreissenkungen verzeichnet. Die Neubaumieten belaufen sich aktuell im Durchschnitt auf 17,78 EUR/m<sup>2</sup> in München, 15,85 EUR/m<sup>2</sup> in Frankfurt, 14,62 EUR/m<sup>2</sup> in Stuttgart und 14,14 EUR/m<sup>2</sup> in Berlin.

Signale für ein Ende des Preisanstiegs sehen Marktexperten gegenwärtig nicht. So trifft die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien auf einen leer-gelegten Angebotsmarkt. Die anhaltenden Preissteigerungen, die Höchststände an den Kapitalmärkten und die aufkommende Inflation führen zu einer geringen Verkaufsbereitschaft.

## 2. Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2021 konnte der Grounds-Konzern das operative Geschäft weiter deutlich ausbauen. Der Konzernumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 555 TEUR auf 4.923 TEUR und war maßgeblich geprägt durch Verkaufsumsätze aus der Einzelprivatisierung. Zudem hat The Grounds ihre Expansion des Immobilienportfolios im Berliner Umland durch weitere Akquisitionen für den Bestand und die Privatisierung fortgesetzt. So stieg das Immobilienportfolio im Vorratsvermögen um 51,1 % auf 48,7 Mio. EUR und das Bestandsportfolio um weitere 39,9 % auf 19,6 Mio. EUR. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 124 Einheiten für den Bestand und 28 Einheiten für die Privatisierung erworben. Weitere 24 Einheiten im Berliner Umland wurden im 3. Quartal 2021 angekauft. Das Investitionsvolumen für die Ankäufe in 2021 beläuft sich insgesamt auf 25 Mio. EUR. Das EBIT beläuft sich, bereinigt um nicht zahlungswirksamen Aufwand aus der Gewährung von Aktienoptionen, auf 1,8 Mio. EUR und übertraf damit fast 20 % des Vorjahresniveaus.

Für den Bestand wurden 27 Wohneinheiten in Rauen bei Fürstenwalde, 38 Wohneinheiten in Schorfheide bei Eberswalde, 59 Wohneinheiten in Bernau sowie 24 Wohneinheiten in Kremmen gekauft. Die erworbenen Bestandseinheiten tragen mit 715 TEUR jährlichen Nettomieteinnahmen zum Konzernumsatz bei.

Weitere erworbene 28 Wohneinheiten entfielen auf Reihenhäuser in Dallgow-Döberitz (Privatisierung), wo der Vertriebsstart Anfang September erfolgte. Darüber hinaus hat ebenfalls der Vertriebsstart der 65 Wohnungen in der Magdeburger Halberstädter Straße im dritten Quartal 2021 begonnen. Zudem sollen die im Vertrieb befindlichen 68 Einheiten in Meppen und Berlin-Pankow bis Jahresende 2021 verkauft werden.

Bei den Projektentwicklungen, die innerhalb der kommenden drei Jahre mit einem Volumen von über 400 Mio. EUR umgesetzt werden sollen, wurden zwei Projekte bereits vollständig veräußert. Hierbei handelt es sich um die bereits fertiggestellten 138 Mikroapartments in Leipzig sowie das im Bau befindliche Lenné Quartier in Magdeburg (181 Einheiten).

Darüber hinaus hat The Grounds im ersten Halbjahr 2021 erfolgreich eine Wandelanleihe (DE000A3H3FH2) im Volumen von 12 Mio. EUR platziert und sich damit erneut auf dem Kapitalmarkt etabliert. Die Wandelanleihe ist im Quotation Board der Börse Frankfurt notiert, hat eine Laufzeit bis Mitte Februar 2024 und ist mit einem Zinskupon von 6,0 % p.a. ausgestattet. Gewandelt werden kann zu einem Preis von EUR 3,20 je Aktie. Den erzielten Nettoemissionserlös hat The Grounds bereits für die in 2021 angekauften Immobilien verwendet.

## 2.1. Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im 1. Halbjahr 2021 wie folgt entwickelt:

Der Konzernumsatz beläuft sich im ersten Halb-

	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	4,9	0,6
EBIT	1,6	1,4
Konzernergebnis	0,1	1,0

jahr 2021 auf 4,9 Mio. EUR und hat sich zur Vergleichsperiode deutlich erhöht. Maßgeblich für die ausgeweiteten Erlöse ist der deutlich gestiegene Umsatz aus dem Vertrieb von Eigentumswohnungen in Höhe von 2,6 Mio. EUR sowie aus einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung aus einer Projektentwicklung in Leipzig in Höhe von 1,0 Mio. EUR. Darüber hinaus haben sich die Mieterlöse durch den Ausbau des Bestandsportfolios um 26,7 % auf 0,7 Mio. EUR erhöht.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich auf 1,6 Mio. EUR (Vj. 1,4 Mio. EUR) und enthält Bewertungseffekte von nicht zahlungswirksamen Aufwendungen aus Aktienoptionen in Höhe von 137 TEUR. Während im Vorjahr maßgeblich das EBIT durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geprägt war, kommt im ersten Halbjahr 2021 der größte Ergebnisbeitrag aus dem Verkaufsumsatz von Immobilien.

Der Personalaufwand lag mit 782 TEUR über dem Niveau der Vergleichsperiode in Höhe von 267 TEUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Ausbau des Personalbestands sowie aus Bewertungseffekten aus Aktienoptionen in Höhe von 137 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 887 TEUR (Vj. 726 TEUR) haben sich geringfügig erhöht und umfassen vor allem Fremdleistungen und Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kapitalmarktkosten.

Das Finanzergebnis in Höhe von -967 TEUR (Vj. -89 TEUR) ist hauptsächlich geprägt durch auf -1.026 TEUR (Vj. -120 TEUR) ausgeweitete Zinsaufwendungen, die aus einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten und der im Februar 2021 emittierten Wandelanleihe in Höhe von 12 Mio. EUR resultieren. Vor Steuern konnte The Grounds ein Konzernergebnis von 643 TEUR (Vj. 1.332 TEUR) erwirtschaften. Nach Steuern wurde ein Konzernergebnis von 94 TEUR (Vj. 1.021 TEUR) erzielt. Somit verringerte sich das Ergebnis je Aktie auf 0,01 EUR (Vj. 0,06 EUR).

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

Im ersten Halbjahr 2021 wurde der Immobilienbestand im Vorratsvermögen und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien deutlich ausgeweitet. Auf der Aktivseite der Konzernbilanz erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte

auf 27,1 Mio. EUR (Vj. 21,6 Mio. EUR). Die kurzfristigen Vermögenswerte blieben hingegen mit 65,5 Mio. EUR (Vj. 65,8 Mio. EUR) auf dem Niveau des Bilanzstichtages 31. Dezember 2020. Innerhalb der langfristigen Vermögenswerte erfolgte der kräftigste Zuwachs bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (+5,6 Mio. EUR auf 19,6 Mio. EUR), welcher überwiegend aus dem Erwerb weiterer Wohnimmobilienportfolios mit 65 Einheiten resultiert. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte stiegen die Vorratsimmobilien durch den Ankauf eines weiteren Privatisierungsprojekts im Berliner Umland sowie durch Investitionen in die Projektentwicklungen um weitere 51,1 % auf 48,7 Mio. EUR (Vj. 32,2 Mio. EUR). Im Gegenzug haben sich innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte durch die Auszahlung von Zahlungsansprüchen von einem Notaranderkonto auf 8,4 Mio. EUR (Vj. 20,4 Mio. EUR) reduziert. Darüber hinaus sind die Vertragsvermögenswerte durch das erfolgreiche Closing des Verkaufs von 138 Studentenapartments in Leipzig auf 6,7 Mio. EUR (Vj. 12,4 Mio. EUR) gesunken. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 um 5,1 Mio. EUR auf 92,6 Mio. EUR.

Das Eigenkapital des Grounds-Konzerns erhöhte sich im Wesentlichen aus der zu bilanzierenden Eigenkapitalkomponente der im Februar ausgegebenen Wandelanleihe um 2,9 Mio. EUR auf

23,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 30. Juni 2021 auf 25,1 % (Vj. 23,3 %).

Die kurzfristigen und langfristigen Schulden haben sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 nur geringfügig auf 69,5 Mio. EUR (Vj. 67,0 Mio. EUR) erhöht. Dabei haben sich die Finanzverbindlichkeiten und Anleihen in Summe nicht maßgeblich verändert und belaufen sich trotz der Emittierung einer Wandelanleihe auf 48,1 Mio. EUR (Vj. 49,3 Mio. EUR).

Der Finanzmittelfonds liegt mit 1,2 Mio. EUR (Vj. 1,6 Mio. EUR) unterhalb des Vorjahresniveaus. Maßgeblich für die Veränderung des Finanzmittelfonds ist der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,3 Mio. EUR (Vj. -1,9 Mio. EUR), der im Wesentlichen auf die Abnahme der Rückstellungen sowie die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, zurückzuführen ist. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt bei -5,0 Mio. EUR (Vj. -0,4 Mio. EUR) und enthält hauptsächlich die Veränderungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vj. 2,6 Mio. EUR) hat durch ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen der Aufnahme von neuen Anleihen und Finanzkrediten zu den Tilgungen und Zinszahlungen zu keinen wesentlichen Veränderungen im Finanzmittelfonds beigetragen.

### 3. Organe und Mitarbeiter

Während des ersten Halbjahres 2021 und auch nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2021 ergaben sich folgende personelle Veränderungen im Aufsichtsrat von The Grounds:

Das Aufsichtsratsmitglied Hansjörg Plaggemars legte sein Mandat mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 nieder. An seiner Stelle wurde den Aktionären Herr Timo Tschammler, Dipl. Betriebswirt der Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der MOUNT Real Estate Capital Partners GmbH in Hamburg sowie geschäftsführender Gesellschafter der Twain-Towers GmbH in Frankfurt am Main, wohnhaft in Berlin, zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen. Zudem stand auch die Wahl von Herrn Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer (Millennium Unternehmensgruppe), wohnhaft in Frankfurt am Main, auf der Tagesordnung. Herr Hofmann, gerichtlich per Beschluss vom 16. Dezember 2020 als Aufsichtsratsmitglied bestellt, folgte auf Herrn Prof. Dr. Schwatlo, welcher zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 sein Amt niedergelegt hatte.

Beide Herren wurden von den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 in den Aufsichtsrat gewählt. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat wie folgt neu: Herr Tschammler wurde zum Aufsichtsratsvorsitzen-

den gewählt, Herr Hofmann als sein Stellvertreter bestätigt.

Im Vorstand ergaben sich keine personellen Veränderungen. Geleitet wurde The Grounds unverändert von ihren Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini.

Im Berichtszeitraum beschäftigte der The Grounds-Konzern durchschnittlich 12 Mitarbeiter (Vj. 7).

### 4. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risikostruktur des The Grounds-Konzerns hat sich gegenüber der Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020, bzw. auf den Seiten 40 bis 52 des Geschäftsberichts 2020, nicht wesentlich verändert.

## 5. Prognosebericht

Der Vorstand hält an der zuletzt im Rahmen des Geschäftsberichts 2020 abgegebenen Prognose für das Geschäftsjahr 2021 fest. Bereinigt um den Sondereffekt der verkauften Logistikimmobilie in Hangelsberg Ende 2020, erwartet der Vorstand eine deutliche Konzernumsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr. Prognostiziert wird ein Konzernumsatz von 23,0 Mio. EUR und ein Konzern-EBIT von 6,1 Mio. EUR. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden deutlich steigende Umsätze erwartet, da die ersten Projektentwicklungen in die Umsatzreife kommen.

Einen wesentlichen Beitrag zum Erreichen der abgegebenen Prognose werden dabei die Verkäufe von Eigentumswohnungen leisten. Durch die erfolgten Vertriebsstarts der Einzelprivatisierungsprojekte in den ersten 9 Monaten des Jahres 2021 und der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen gehen wir von einer höheren Verkaufsdynamik im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres aus. Zudem wird der Ausbau des Bestandsportfolios in Märkten mit Aufwertungspotentialen einen weiteren Beitrag zur Prognoserealisierung liefern. Hier konnten im Berliner Umland zusätzlich Immobilien in Höhe von 8,7 Mio. EUR erworben werden, die bisher noch nicht in die Bilanz eingeflossen sind.

# KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

---

## Inhalt

- Konzern-Bilanz
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- Konzern-Kapitalflussrechnung



# KONZERN-BILANZ

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 30. Juni 2021

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>Vermögenswerte</b>		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielles Vermögen	16.799,89	14.778,65
Geschäfts- oder Firmenwert	1.941.105,96	1.938.753,85
Sachanlagen	154.298,06	138.763,16
Nutzungsrechte	448.632,27	481.441,89
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19.589.957,68	14.000.000,00
Beteiligungen	152.103,93	152.103,93
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	2.222.075,03	2.672.676,02
Übrige Finanzanlagen	233.119,14	228.160,22
Latente Ertragsteuerforderungen	2.339.150,64	2.010.671,04
Summe langfristiges Vermögen	<b>27.097.242,60</b>	<b>21.637.348,76</b>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	48.704.329,20	32.237.207,18
Vertragsvermögenswerte	6.679.336,46	12.399.092,07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	427.219,03	136.001,80
Sonstige Forderungen	8.465.499,64	20.395.701,65
Liquide Mittel	1.184.889,05	623.108,40
Summe kurzfristiges Vermögen	<b>65.461.273,38</b>	<b>65.791.111,10</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>92.558.515,98</b>	<b>87.428.459,86</b>

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	17.805.517,00	17.805.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	4.662.173,25	1.996.162,29
Gewinnrücklagen	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	11.073.097,47	10.979.529,43
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	21.243.703,23	18.484.124,23
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	1.962.682,54	1.870.163,19
Summe Eigenkapital	<b>23.206.385,77</b>	<b>20.354.287,42</b>
<b>Schulden</b>		
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	20.896.740,65	18.409.862,15
Anleihen	9.109.214,24	0,00
Leasingverbindlichkeiten	361.462,57	382.173,32
Sonstige Verbindlichkeiten	25.486,77	106.523,38
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.693.668,49	2.602.186,19
Summe langfristige Schulden	<b>34.086.572,72</b>	<b>21.500.745,04</b>
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	650.011,11	2.441.266,15
Finanzverbindlichkeiten	17.862.966,10	30.888.567,55
Anleihen	262.356,15	0,00
Leasingverbindlichkeiten	112.563,31	120.618,83
Erhaltene Anzahlungen	6.231.802,04	131.357,95
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.924.428,51	5.512.787,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	521.512,11	1.187.755,78
Sonstige Verbindlichkeiten	4.699.918,16	5.291.073,41
Summe kurzfristige Schulden	<b>35.265.557,49</b>	<b>45.573.427,40</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>92.558.515,98</b>	<b>87.428.459,86</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

in EUR	01.01.21 - 30.06.21	01.01.20 - 30.06.20
Umsatzerlöse	4.923.491,32	555.263,63
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	639.957,57	1.500.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	581.307,83	471.326,99
Bestandsveränderungen	304.221,62	15.687,26
Materialaufwand	-3.129.668,61	-115.452,23
Personalaufwand	-781.931,42	-267.410,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-76.868,88	-12.819,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-887.341,35	-725.736,98
<b>EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>1.573.168,08</b>	<b>1.420.858,80</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	37.285,07	0,00
<b>EBIT</b>	<b>1.610.453,15</b>	<b>1.420.858,80</b>
Zinserträge	58.445,69	30.908,46
Zinsaufwendungen	-1.025.852,11	-120.134,25
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-967.406,42</b>	<b>-89.225,79</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>643.046,73</b>	<b>1.331.633,01</b>
Ertragssteuern	-548.781,77	-310.210,61
<b>Konzernergebnis</b>	<b>94.264,96</b>	<b>1.021.422,40</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	696,92	65.310,73
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	93.568,04	956.111,67
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,01</b>	<b>0,06</b>

# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Bilanzge- winn/ Bilanzverlust	Auf nichtbe- herrschende Gesell- schafter entfallend	Summe
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>17.805.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>1.996.162,29</b>	<b>155.465,51</b>	<b>10.979.529,43</b>	<b>1.870.163,19</b>	<b>20.354.287,42</b>
Erfassung der Eigenkapitalkomponente der Wandelanleihen			2.529.250,76				<b>2.529.250,76</b>
aktienbasierte Vergütungen			136.760,20				<b>136.760,20</b>
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						91.822,43	<b>91.822,43</b>
Konzern-Gesamtergebnis					93.568,04	696,92	94.264,96
<b>Stand 30.06.2021</b>	<b>17.805.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>4.662.173,25</b>	<b>155.465,51</b>	<b>11.073.097,47</b>	<b>1.962.682,54</b>	<b>23.206.385,77</b>

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Bilanzge- winn/ Bilanzverlust	Auf nichtbe- herrschende Gesell- schafter entfallend	Summe
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>777.753,85</b>	<b>155.465,51</b>	<b>7.378.377,84</b>	<b>1.029.397,42</b>	<b>11.993.961,62</b>
Konzern-Gesamtergebnis					956.111,67	65.310,73	1.021.422,40
<b>Stand 30.06.2020</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>777.753,85</b>	<b>155.465,51</b>	<b>8.334.489,51</b>	<b>1.094.708,15</b>	<b>13.015.384,02</b>

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

in EUR	01.01.21 - 30.06.21	01.01.20 - 30.06.20
Konzernergebnis	94.264,96	1.021.422,40
+ Abschreibungen Anlagevermögen	20.184,86	12.819,11
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	56.684,02	0,00
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	-37.285,07	0,00
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.791.255,04	41.420,78
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	714.116,59	0,00
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-639.957,57	-1.500.000,00
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	-458.884,80
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	950.064,06	-2.116.179,45
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.762.008,56	751.518,21
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	967.406,42	89.225,79
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	548.781,77	310.210,61
- / + Ertragssteuerzahlungen	-374.138,29	-41.815,00
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.270.875,26</b>	<b>-1.890.262,35</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3.391,50	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-34.349,50	-871.552,50
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.958,92	0,00
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.950.000,11	0,00
- Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	467.411,80
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.992.700,03</b>	<b>-404.140,70</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	24.142.418,02	5.908.736,10
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-22.780.319,82	-3.199.130,77
- Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	-52.640,67	0,00
+ gezahlte Zinsen	-1.025.852,11	-120.134,25
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>283.605,42</b>	<b>2.589.471,08</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	561.780,65	295.068,03
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	623.108,40	1.330.371,69
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.184.889,05</b>	<b>1.625.439,72</b>

# ERLÄUTERnde ANGABEN ZUM KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS

## Inhalt

1. Grundlegende Informationen
2. Grundsätze der Berichterstattung
3. Rechnungslegungsmethoden
4. Abschlusserläuterungen
5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag



## 1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „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 notiert.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht in der Realisierung von wohnwirt-

schaftlichen Projekten in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren und 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 Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

## 2. Grundsätze der Berichterstattung

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

Die Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2021 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 Grounds AG zum 31.12.2020 zu lesen.

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

Die 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 Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2021 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2020 angewandt.

## 4. Abschlusserläuterungen

### 4.1. Konsolidierungskreis

Die Grounds AG hat zum 30.06.2021 26 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Durch den Erwerb weiterer 50 % der Anteile an der WMKG GmbH und 42,35 % der Kommanditanteile an der Grundstücksgesellschaft Lenné-Quartier mbH & Co. KG sind die beiden Gesellschaften zu Tochterunternehmen geworden.

Außerdem wurden die The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH, die The Grounds Bernau GmbH und die The Grounds Wohnen GmbH gegründet.

Es wurde keine Gesellschaft entkonsolidiert.

#### 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 30.06.2021 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

Zum 30.06.2021 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 2.043 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 15 TEUR.

Zum 30.06.2021 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 3.658 TEUR. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von 108 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 12 Angestellte.

### 5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns ereignet. Insbesondere aus der unverändert fortbestehenden Corona-Virus-Pandemie und der dadurch ausgelösten globalen wirtschaftlichen Folgen erwartet der Vorstand der Gesellschaft weiterhin keine wesentlichen Negativeinflüsse auf die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage des Grounds-Konzerns.

Berlin, den 29. September 2021

Der Vorstand  
Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

# FINANZKALENDER / KONTAKT / IMPRESSUM

## Finanzkalender

21. Oktober 2021	European MidCap Conference, Paris
Mai 2022	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021

## Impressum

Herausgeber	The Grounds Real Estate Development AG Charlottenstraße 79-80 10117 Berlin
-------------	--

## Kontakt

Kontaktperson	Arndt Krienen, Jacopo Mingazzini (Vorstände) T. +49 (0) 30 2021 6866 F. +49 (0) 30 2021 6849 E. <a href="mailto:info@tgd.ag">info@tgd.ag</a>
The Grounds im Internet	<a href="http://www.thegroundsag.com">www.thegroundsag.com</a>

Konzept & Umsetzung: [rau-kommunikation.de](http://rau-kommunikation.de)  
Fotos: The Grounds Real Estate Development AG, [istockphoto.com](http://istockphoto.com)

### Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht 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 Ungewisheiten 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.

