

# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



GESCHÄFTSBERICHT | 2024



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

## GESCHÄFTSBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember **2024**

Dieser Geschäftsbericht wurde am 30. April 2025 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.  
In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

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

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Geschäftsbericht 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

**12** — Bericht des Aufsichtsrats

**16** — Portfolio und Objekte

**24** — The Grounds am Kapitalmarkt

**28** — Konzernlagebericht

**63** — Konzernabschluss

**72** — Konzernanhang

**136** — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**142** — Finanzkalender

**143** — Impressum

# KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		31.12.2024	31.12.2023
Umsatzerlöse	TEUR	12.894	23.803
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	11.120	21.908
... davon Mieterlöse	TEUR	1.767	1.879
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	-9.173	-4.797
Konzernergebnis	TEUR	-13.556	-7.295
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,59	-0,40
Bilanzsumme	TEUR	168.326	148.126
Eigenkapital	TEUR	50.746	20.999
Eigenkapitalquote	%	30,1 %	14,2 %
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen	TEUR	99.692	99.947
LTV	%	51 %	67 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-10.043	-14.880
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-534	405
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	35.123	15.230
Mitarbeiter		13	14

Portfoliokennzahlen		31.12.2024	31.12.2023
<b>Bestand (Anlagevermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	26.143	26.511
Einheiten		414	421
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.644	1.729
<b>Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	1.560	2.304
Einheiten		11	20
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	129	156
<b>Grundstücksentwicklung</b>			
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	129.872	175.045
Geplante Wohn-/Nutzfläche in Joint-Venture-Projekten	m <sup>2</sup>	0	10.322

The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)		2024	2023
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	58.357	14.779
Grundkapital (jeweils zum 31.12.)	TEUR	49.455	17.806
Schlusskurs	EUR	1,18	0,83
Tiefstkurs	EUR	0,94	0,68
Höchstkurs	EUR	1,69	1,94
ISIN		DE000A40KXL9	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



# VORWORT DES VORSTANDS

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

im Bericht über das erste Halbjahr 2024 konnten wir feststellen, dass zwei der Einflussfaktoren, welche die deutsche Immobilienwirtschaft 2023 noch stark belastet hatten, etwas in den Hintergrund getreten sind: Die Leitzinsen wurden mehrfach gesenkt und die Inflationsraten gingen wieder deutlich zurück. Das traf auch für die zweite Hälfte des Geschäftsjahrs zu. Allerdings sorgten der weiterhin ausbleibende wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland sowie geopolitische Risikofaktoren wie der anhaltende Krieg in der Ukraine und die Entwicklungen in den USA nach der Präsidentschaftswahl im November 2024 unverändert für ein Marktumfeld, das für viele Immobilienunternehmen erhebliche Herausforderungen bereithielt. Dies betraf vor allem die Bereiche Projektentwicklung und Wohnungsprivatisierung, die jeweils einen wesentlichen Teil der Geschäftsaktivitäten von The Grounds ausmachen. Insbesondere aufseiten privater Käufer von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern war weiterhin eine starke Zurückhaltung zu beobachten.



## JACOPO MINGAZZINI

CEO

Jacopo Mingazzini (Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom) 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“.





## ANDREW WALLIS

CFO

Andrew Wallis (MBA, CFA) ist seit März 2025 Finanzvorstand (CFO) der The Grounds Real Estate Development AG.

Zuvor war er unter anderem für Merrill Lynch, JP Morgan und HSBC tätig und fungierte von 2014 bis 2020 als Deputy CEO der Aroundtown S. A. in Berlin.

Seit 2020 begleitete er als Berater M&A-Projekte sowie operative Restrukturierungsmandate und übernahm dabei mehrfach interimweise Geschäftsführungs- beziehungsweise Vorstandsfunktionen.

Vor diesem Hintergrund blieb der operative Geschäftsverlauf von The Grounds auch 2024 hinter den ursprünglichen Erwartungen und Planungen zurück, sodass Jahresumsatz und Ergebnis nur die in der angepassten Prognose vom August 2024 genannten Größenordnungen erreichten. Die Umsatzerlöse lagen mit 12,9 Mio. EUR deutlich unter dem Vorjahreswert von 23,9 Mio. EUR, wobei der überwiegende Teil davon durch den erfolgreichen Abschluss der beiden Entwicklungsprojekte Maggie in Berlin sowie Property Garden in Magdeburg generiert wurde. Beide Projekte trugen mehr als 8,0 Mio. EUR zum Jahresumsatz bei, der darüber hinaus Privatisierungserlöse von rund 1,5 Mio. EUR aus weiteren Veräußerungen von Eigentumswohnungen umfasste.

Dass sich an den Immobilienmärkten zumindest bei der Preisentwicklung Stabilisierungstendenzen abzeichneten, spiegelt sich im Jahresabschluss von The Grounds darin wider, dass Wertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, welche sich im Vorjahr noch auf rund 1,3 Mio. EUR belaufen hatten, im Jahr 2024 mit 258 TEUR deutlich geringer

ausfielen. Gleichwohl lag das Konzern-EBIT mit minus 9,2 Mio. EUR deutlich unter dem des Vorjahrs (-4,8 Mio. EUR). Insgesamt schloss The Grounds das Geschäftsjahr 2024 mit einem Konzernergebnis von minus 13,6 Mio. EUR ab.

Dem immer noch schwierigen Marktumfeld und der unbefriedigenden Entwicklung im operativen Geschäft stand eine signifikante Verbesserung der Finanzierungsstruktur gegenüber, mit der The Grounds eine wichtige Voraussetzung für die planmäßige Weiterführung der laufenden Projekte, vor allem aber auch eine solide Grundlage für weiteres Wachstum schaffen konnte. Nachdem H.I.G. Capital bereits im Vorjahr eine Finanzierung in Höhe von 10 Mio. EUR für The Grounds bereitgestellt und in einem weiteren Schritt auf 17 Mio. EUR aufgestockt hatte, wurde die damit eingeleitete strategische Partnerschaft im zweiten Halbjahr 2024 auch auf der Eigenkapitalebene besiegelt.

Eine entscheidende Weichenstellung dafür erfolgte auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 19. September 2024, auf der die Aktionärinnen und Aktionäre entsprechende Kapitalmaßnahmen beschlossen, die dann im vierten Quartal planmäßig umgesetzt wurden. Nach einer Kapitalherabsetzung beteiligte sich ein von H.I.G. Capital gemanagter Fonds im Zuge der anschließenden Kapitalerhöhung als neuer Mehrheitsaktionär an The Grounds. Der dabei realisierte Emissionserlös wurde anteilig noch im Berichtsjahr für den Erwerb von zwei aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bestehenden Portfolios in Potsdam-Fahrland und Werder (Havel) genutzt.

Wir gehen davon aus, 2025 an diese Entwicklung anzuknüpfen und weitere Akquisitionen umsetzen zu können. Zudem rechnet The Grounds im laufenden Jahr mit einem Jahresumsatz zwischen 9 Mio. EUR und 11 Mio. EUR sowie mit einem ausgeglichenen Konzern-EBIT. Effekte aus weiteren Akquisitionen sowie Umsätze und Ergebniseffekte aus den Projektentwicklungen Terra Homes, Börde Bogen und Central Offices sind nicht in die Prognose eingeflossen, da diese voraussichtlich erst ab dem Geschäftsjahr 2026 eintreten werden.

Daher blicken wir zuversichtlich auf die vor uns liegenden Monate und würden uns freuen, wenn Sie als Aktionärinnen und Aktionäre die Entwicklung von The Grounds weiterhin begleiten würden. Für das uns von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen, das nicht zuletzt in der reibungslosen Umsetzung der Kapitalmaßnahmen des vergangenen Jahres zum Ausdruck kam, danken wir Ihnen an dieser Stelle ganz besonders. Ebenso gilt der Dank des Vorstands allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von The Grounds, die sich tagtäglich mit hohem persönlichem Einsatz für The Grounds engagieren.

Berlin, im April 2025

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Chief Executive Officer

Andrew Wallis

Chief Financial Officer



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die krisenhaften Entwicklungen, welche das Jahr 2023 überschattet und zu einer leichten Rezession in Deutschland geführt hatten, wirkten sich auch im Geschäftsjahr 2024 in vielfältiger Weise aus. Erneut gerieten zahlreiche Immobilienunternehmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten und es waren – wie bereits im Vorjahr – zahlreiche Insolvenzen zu verzeichnen. Allerdings reduzierte sich das Zinsniveau im Jahresverlauf mehrfach und nach den zum Teil deutlichen Rückgängen der Immobilienpreise seit 2022 kam es an mehreren Teilmärkten und Standorten zu einer spürbaren Stabilisierung des Preisniveaus, teils mit Übergang in eine Seitwärtstendenz, teils auch wieder mit ersten Preissteigerungen.

In diesem weiterhin herausfordernden Marktumfeld konnte sich die The Grounds weiter solide behaupten und beispielsweise im April 2024 den erfolgreichen Abverkauf sämtlicher Wohnungen ihres Projekts „Maggie“ in Berlin-Lichtenberg bekanntgeben. Einen wesentlichen und entscheidenden Beitrag zur resilienten Unternehmensentwicklung in schwierigem Umfeld stellte die strategische Kooperation mit der britischen Investmentgesellschaft H.I.G. Capital dar, die The Grounds bereits im Oktober 2023 eine Bridgefinanzierung über einen von der H.I.G. Capital gemanagten Fonds in Höhe von 10 Millionen Euro zur Verfügung gestellt und sich zudem durch die Übertragung der Bezugsrechte der gegenwärtigen Hauptaktionäre auch die Option zur Durchführung einer Kapitalerhöhung gesichert hatte. Die Umsetzung dieser Kapitalerhöhung, die am 19. September 2024 im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung von den Aktionären der Gesellschaft beschlossen und im Dezember 2024 vollzogen wurde, stellt einen wichtigen Meilenstein in der Entwicklung von The Grounds dar und intensiviert das Engagement von H.I.G. Capital als strategischem Investor der Gesellschaft.

Auf die damit verbundenen Vorgänge entfiel im Berichtsjahr naturgemäß ein großer Teil der gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Der kontinuierliche Austausch über die Finanz- und Liquiditätssituation des Konzerns nahm auch 2024 in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand einen großen Raum ein. Darüber hinaus widmete sich der Aufsichtsrat ebenso wie in den Vorjahren regelmäßig dem aktuellen Stand der geplanten und der bereits laufenden Projekte, dem Soll-Ist-Abgleich bezüglich Budget, Zeitplanung und Vermarktungsstand sowie den Entwicklungen auf dem deutschen

Immobilienmarkt und den möglicherweise daraus resultierenden Auswirkungen für The Grounds. Dabei intensivierte sich die Arbeit des Aufsichtsrats erneut, unter anderem abzu-lesen an der weiter zunehmenden Zahl von Sitzungen.

Der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG hat im Berichtsjahr sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der erforderlichen Sorgfalt wahrgenommen. Den Vorstand hat der Aufsichtsrat bei der Leitung der The Grounds und des The Grounds-Konzerns beraten und seine Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen und wurde durch den Vorstand umfassend informiert. Dies betrifft sowohl die Informationen in regelmäßigen Sitzungen als auch die außerhalb von Sitzungen erteilten mündlichen Auskünfte. Während des Jahres 2024 informierte der Vorstand über alle Gesellschaften innerhalb des Konzerns bezüglich der jeweiligen Geschäftsentwicklungen, Strategie, Planung, speziell auch bezüglich Finanz- und Liquiditätsplanung. Dies gilt für das Jahr 2024 ebenso im Hinblick auf die Informationen zur Risikolage und Risikoentwicklung der einzelnen Projekte. Zu wichtigen Themen und anstehenden Entscheidungen standen Vorstand und Aufsichtsrat in einem regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen und den Konzern wurde der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Zu einzelnen Geschäftsvorfällen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlich war.

### **Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Im Berichtsjahr ergaben sich im Vorstand von The Grounds keine personellen Veränderungen. Jacopo Mingazzini fungierte während des gesamten Jahres unverändert als alleiniger Vorstand.

Der Aufsichtsrat setzte sich 2024 unverändert aus dem Vorsitzenden Dr. Peter Maser sowie Thomas Bergander als dessen Stellvertreter und Eric Mozanowski als Mitglied zusammen. Nach dem Ende des Berichtsjahrs informierte die Gesellschaft am 22. Januar 2025 darüber, dass Thomas Bergander und Eric Mozanowski nach dem erfolgreichen Abschluss der Kapitalmaßnahmen im vierten Quartal 2024 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind und Stelios Theodosiou, Managing Director bei H.I.G. Realty Partners, London, sowie Daniel Wöhler, Director und Head of DACH bei H.I.G. Realty Partners, London, an ihrer Stelle neu in den Aufsichtsrat von The Grounds bestellt wurden.

## Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat 6 ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 15. Januar, 4. März, 26. April, 17. Juni, 18. Juli, 25. Oktober abgehalten, wobei stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats zugegen waren. Die Sitzungen fanden teils als Videokonferenzen und teils als Präsenzsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem nahmen an der Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2023 am 26. April 2024 Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Gäste teil.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat 6 Beschlüsse im Umlaufverfahren, die im Wesentlichen die Umsetzung der Kapitalerhöhung, Finanzierungen sowie den Abschluss von An- und Verkaufsverträgen von Immobilienprojekten betrafen. Neben den zuvor genannten Berichten und Themen beschäftigte sich der Aufsichtsrat auf seinen Sitzungen unter anderem mit der Liquiditätsplanung, der Vorausschau für 2025, der Vorbereitung und Nachbesprechung der ordentlichen Hauptversammlung 2024 sowie dem Ankauf von zwei Wohnimmobilienportfolios in Potsdam-Fahrland und Werder (Havel).

## Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. September 2024 haben die Aktionäre die RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt (nachfolgend RSM Ebner Stolz). Der Abschlussprüfer hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Abschlussunterlagen einschließlich der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 28. April 2025 in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers RSM Ebner Stolz eingehend erörtert. Die erforderlichen Unterlagen hatten rechtzeitig vor dieser Sitzung allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang, den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Er ging dabei speziell auf zuvor festgelegte Prüfungsschwerpunkte ein. Der Abschlussprüfer

berichtete ferner darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen, der Vorstand hat insoweit alle ihm obliegenden Aufgaben in geeigneter Form erfüllt.

Nach eigener Prüfung sämtlicher Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2024 hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat billigte am 28. April 2025 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der The Grounds für das Geschäftsjahr 2024. Damit ist der Jahresabschluss 2024 gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

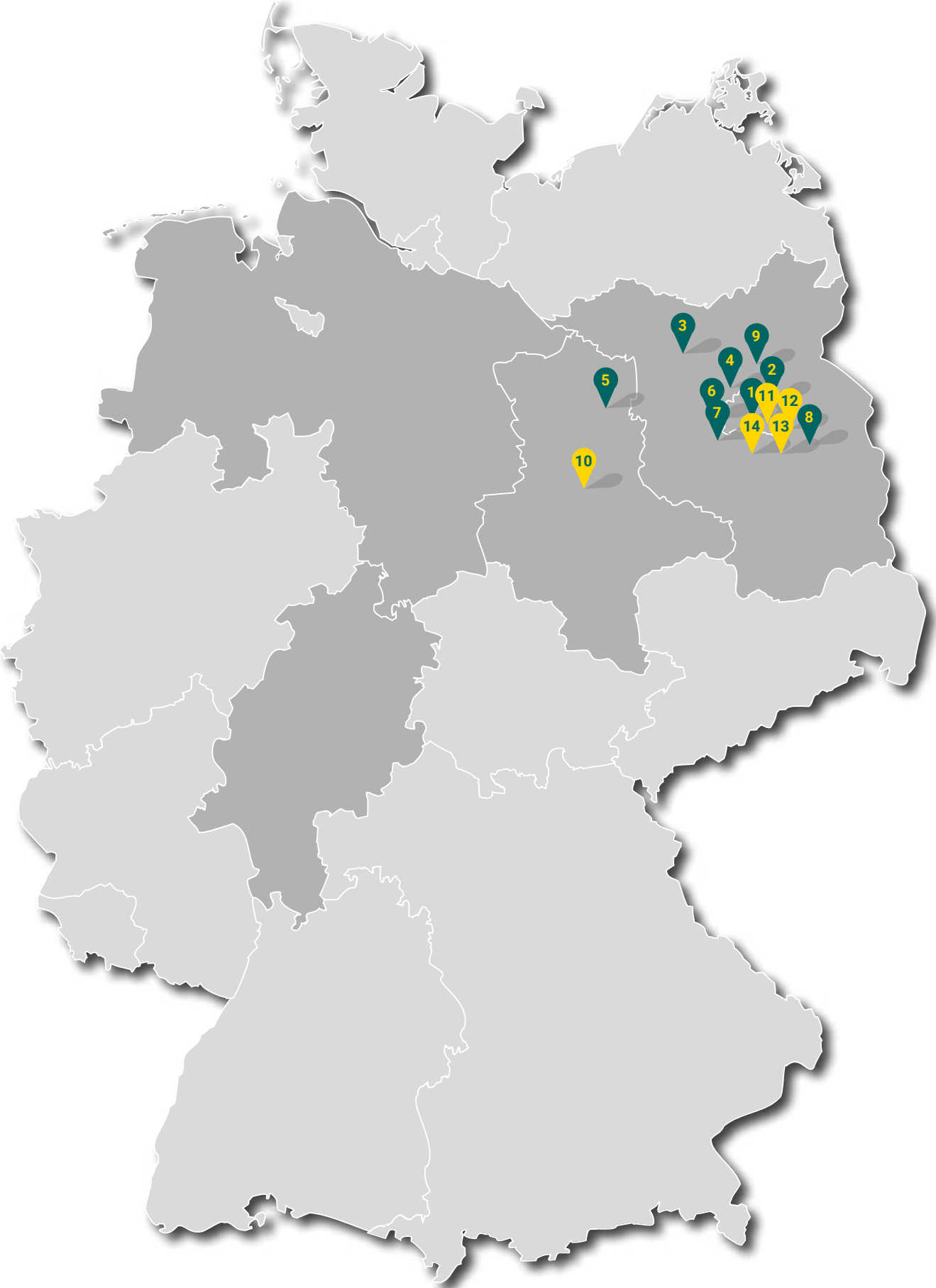
Als weiterer Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 28. April 2025 der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats beschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der The Grounds-Gruppe für ihr Engagement und ihren hohen persönlichen Einsatz während des Geschäftsjahrs 2024.

Berlin, 28. April 2025

Dr. Peter Maser

Aufsichtsratsvorsitzender




















# PORTFOLIO UND OBJEKTE

## Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrssegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und der Tradegate Exchange notiert.

## REGIONALER ÜBERBLICK

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | Berlin<br>Renditeimmobilien             |   | Magdeburg<br>Grundstücksentwicklung                              |
|  | Bernau<br>Renditeimmobilien             | <ul style="list-style-type: none"><li>• Property Garden</li><li>• Central Offices</li><li>• Börde Bogen (Joint Venture)</li></ul> |  |
|  | Fehrbellin<br>Renditeimmobilien         |    | Berlin<br>Grundstücksentwicklung                                 |
|  | Kremmen<br>Renditeimmobilien            |    | Erkner<br>Grundstücksentwicklung                                 |
|  | Stendal/Prignitz<br>Renditeimmobilien   |    | Königs Wusterhausen<br>Grundstücksentwicklung                    |
|  | Dallgow-Döberitz<br>Bestandsentwicklung |    | Blankenfelde-Mahlow<br>Grundstücksentwicklung<br>(Joint Venture) |
|  | Werder (Havel)<br>Bestandsentwicklung   |   |  |
|  | Potsdam-Fahrland<br>Bestandsentwicklung |   |  |
|  | Rauen<br>Bestandsentwicklung            |   |  |
|  | Schorfheide<br>Bestandsentwicklung      |   |  |

# PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

## Bestandsobjekte in der Vermietung



### Berlin-Lichtenberg

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



### Bernau

- 59 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.355 m<sup>2</sup>



### Fehrbellin

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.503 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>



## Bestandsentwicklung

### Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



#### Dallgow-Döberitz

- 11 Wohneinheiten\*
- Nutzfläche: 1.560 m<sup>2</sup>\*
- im Vertrieb



#### Potsdam-Fahrland

- 55 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 5.355 m<sup>2</sup>
- beurkundet\*\*



#### Rauen bei Fürstenwalde

- 27 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.565 m<sup>2</sup>
- im Vertrieb



#### Schorfheide bei Eberswalde

- 38 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.155 m<sup>2</sup>
- im Vertrieb



#### Werder (Havel)

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.315 m<sup>2</sup>
- beurkundet\*\*



\* Flächen und Einheiten beziehen sich auf die noch nicht wirtschaftlich übergegangenen Einheiten zum 31.12.2024.  
\*\* Kaufvertrag beurkundet im Dezember 2024, geplanter wirtschaftlicher Übergang in 2025.

## Grundstücksentwicklung

### Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



#### Central Offices in Magdeburg

10

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



#### Maggie in Berlin-Lichtenberg

11

- 27 Einheiten
- Nutzfläche: 1.859 m<sup>2</sup>
- fertiggestellt 2024
- verkauft



#### Property Garden in Magdeburg

10

- 64 Einheiten
- Nutzfläche: 3.637 m<sup>2</sup>
- fertiggestellt 2024
- verkauft



#### Terra Homes in Erkner

12

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 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

## Joint Ventures

### Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



#### Börde Bogen in Magdeburg

10

- 655 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 67.857 m<sup>2</sup>
- in Planung
- im Vertrieb



#### Highfly in Blankenfelde-Mahlow

14

- 186 Reihenhäuser
- Bruttogeschossfläche: 33.956 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



# THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1.1. bis 31.12.2024 (Xetra)\*



2024 zeigten die deutschen Aktienmärkte insgesamt ein sehr gemischtes Bild, wobei sich die Aktien großer Unternehmen tendenziell besser entwickelten als diejenigen von kleineren und mittleren Unternehmen. Wie bereits im Vorjahr, unterlagen die wesentlichen Indizes im Jahresverlauf zum Teil erheblichen Schwankungen.

Der Leitindex DAX, der die vierzig größten Unternehmen Deutschlands umfasst und zum Ende des Vorjahrs bei rund 16.700 Punkten ein neues Rekordniveau erreicht hatte, konnte seine Aufwärtsbewegung im ersten Quartal des Berichtsjahrs nahezu ungebrochen fortsetzen. Am 28. März 2024 erreichte er mit 18.498 Punkten ein neues Allzeithoch, dem im weiteren Jahresverlauf nach zwischenzeitlichen Korrekturphasen mehrere weitere historische Höchststände folgten. Im Dezember notierte er für mehrere Tage bei mehr als 20.300 Punkten und beendete das Jahr schließlich mit 19.895 Punkten und damit einem Zuwachs von fast 19 %.

\* Die Aktienkurse enthalten aufgrund der Vergleichbarkeit die ganzjährige Darstellung der durchgeführten Kapitalherabsetzung (siehe auch Kapital 8.14 im Konzernanhang)



Im Unterschied dazu schloss der MDAX, in dem die 50 Unternehmen abgebildet sind, welche nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz hinter den DAX-Werten rangieren, das Jahr 2024 mit einem Verlust von gut fünf Prozent ab. Das Ausgangsniveau konnte im Jahresverlauf zwar mehrmals leicht überschritten werden, doch schlossen sich daran jeweils deutliche Indexrückgänge an. Der Small-Cap-Index SDAX mit den 70 nächstkleineren Werten nach den MDAX-Titeln verbuchte für das Gesamtjahr 2024 zwar ebenfalls einen Verlust, doch fiel dieser mit knapp zwei Prozent deutlich geringer aus als beim MDAX.

Immobilienaktien waren 2024 bei Investoren zunächst relativ stark gefragt. Der Branchenindex DIMAX, der die wesentlichen Immobilienunternehmen in Deutschland umfasst und daher für alle Immobilienunternehmen eine wichtigere Orientierungshilfe darstellt als die Indices der DAX-Familie, stieg bis Mitte Oktober um gut 22 % auf knapp 105 Punkte, gab aber in den folgenden Wochen deutlich nach. Zum Jahresende lag er mit rund 92 Punkten um sechs Punkte beziehungsweise 7 % über dem Ausgangsstand vom Jahresbeginn (rund 86 Punkte).

Die Entwicklung des DIMAX ist allerdings stark durch einige Unternehmen mit hoher Marktkapitalisierung geprägt. Insbesondere bei kleineren Immobiliengesellschaften mit geringerer Marktkapitalisierung, zu denen auch The Grounds gehört, waren 2024 zum Teil deutlich

### Die The Grounds-Aktie im Überblick

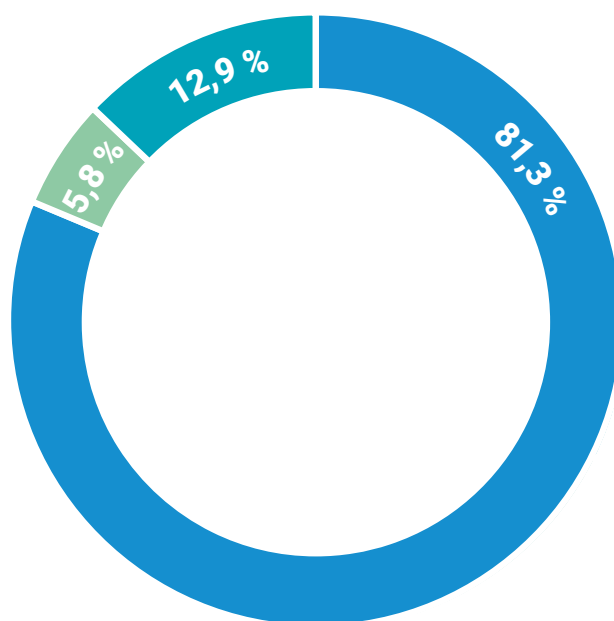
ISIN / WKN	DE000A40KXL9 / A40KXL	
Börsensegment	Primärmarkt, Börse Düsseldorf	
Handelsplätze	Xetra Tradegate Freiverkehre in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart	
Art der Aktien	Nennwertlose Namensaktie	
Anzahl der Aktien zum 31.12.	49.454.740	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aktienkurs zum Ende des Geschäftsjahrs*	1,18 EUR	0,83 EUR
Prozentuale Veränderung im Jahr	-28,9 %**	-57,2 %
Marktkapitalisierung zum 31.12.	58.356.593 EUR	14.778.579 EUR
Jahreshoch*	1,69 EUR	1,94 EUR
Jahrestief*	0,94 EUR	0,68 EUR

\* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

\*\* Die Aktienkurse enthalten aufgrund der Vergleichbarkeit die ganzjährige Darstellung der durchgeführten Kapitalherabsetzung (siehe auch Kapital 8.14 im Konzernanhang)

von der Entwicklung des Index abweichende Kursverläufe zu beobachten. Für den Kurs der Aktie von The Grounds zu Jahresbeginn ergab sich unter rückwirkender Berücksichtigung der im Anhang unter 8.14 näher beschriebenen Kapitalherabsetzung ein Stand von 1,65 Euro. Die folgenden Monate waren überwiegend von nachgebenden Kursen geprägt, und zwischenzeitliche Kursgewinne im Laufe des zweiten Quartals erwiesen sich als nicht dauerhaft. Hierin dürften sich neben dem allgemein herausfordernden Marktumfeld für Unternehmen in den Bereichen Projektentwicklung und Privatisierung auch die rückläufige Umsatz- und Ergebnisentwicklung von The Grounds sowie die im August 2024 revidierte Jahresprognose widerspiegeln haben. Nach Abschluss der Kapitalherabsetzung sowie der darauffolgenden Kapitalerhöhung notierte die Aktie zum Ende des Berichtsjahrs bei 1,18 Euro. Somit ergibt sich für 2024 ein Kursverlust von 28,9 %; seit der Umsetzung der Kapitalerhöhung am 18. Dezember 2024 erhöhte sich der Kurs um rund 18 %.

### Aktionärsstruktur (per Dezember 2024)

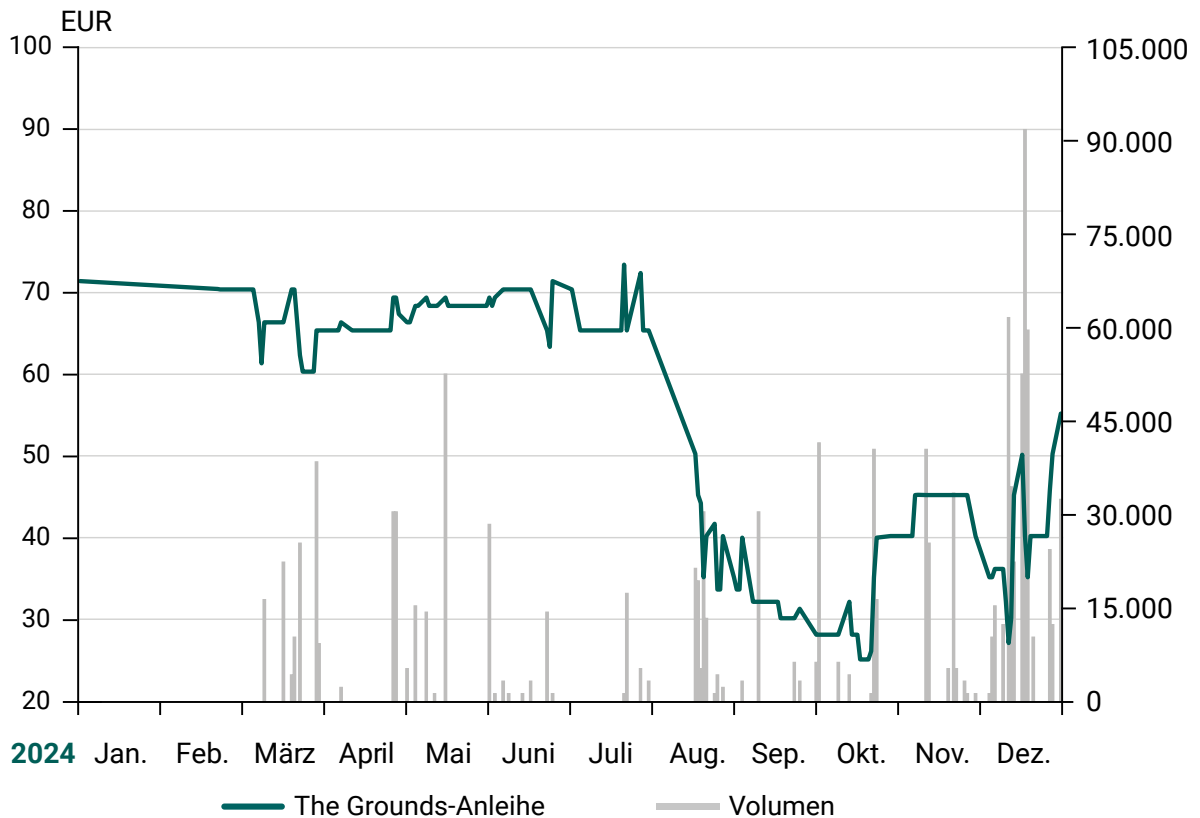


- Tempus Holdings 112 S.à r.l. (ein von H.I.G. Capital Group gemanagter Fonds)
- Millenium Verwaltungs GmbH
- Freefloat

gesamt: 49.454.740 Aktien

## The Grounds-Anleihe bis 18.2.2027 (ISIN DE000A3H3FH2)

### Entwicklung der The Grounds-Anleihe vom 1.1. bis 31.12.2024 (Frankfurt)



Die ursprüngliche Wandelanleihe von The Grounds, welche mit Zustimmung der Gläubiger im Februar 2024 in eine festverzinsliche Unternehmensanleihe umgewandelt und im Herbst 2024 für die Zeit bis 2027 zu einer Nullkuponanleihe modifiziert wurde, notierte zum Ende des Vorjahrs bei 71 % ihres Nennwerts. Zum Jahresende 2024 lag ihr Kurs bei rund 55 % und somit um rund 23 % niedriger. Wie bereits im Vorjahr war die Kursentwicklung auch 2024 durch eine signifikante Marktenge geprägt, sodass teilweise bereits geringe Umsätze zu relativ starken Kursveränderungen führten.

# KONZERNLAGEBERICHT 2024

**29** ————— 1. Grundlagen des Konzerns

**33** ————— 2. Wirtschaftsbericht

**36** ————— 3. Geschäftsverlauf

**46** ————— 4. Chancen- und Risikobericht

**57** ————— 5. Prognosebericht

**59** ————— 6. Vergütungsbericht

# 1 Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Überblick

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds“) ist im gehobenen Freiverkehrssegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und darüber hinaus der Tradegate Exchange notiert.

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche:

- ▶ den Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, der zur Erzielung von Mieteinnahmen auf Dauer gehalten werden soll (Bestandhaltergeschäft),
- ▶ die Entwicklung bestehender Immobilien mit dem Ziel, sie als Teileigentum zu veräußern (Privatisierungsgeschäft) und
- ▶ Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien mit dem Ziel, sie als Ganzes an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer zu veräußern (Projektentwicklung).

## 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die The Grounds Real Estate Development AG fungiert als Managementholding, bei der zentrale Bereiche wie Recht, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement, Transaktionsmanagement sowie kaufmännisches und technisches Asset Management angesiedelt sind.

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne sowie Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss konsolidiert werden. (Gesamtübersicht der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen im Konzernanhang)

Mit Blick auf die geringe Unternehmensgröße ist eine Berichterstattung nach Segmenten nicht vorgesehen.

Als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für die Unternehmenssteuerung dienen der Umsatz sowie das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), in das sowohl das Ergebnis aus dem Verkauf von Objekten einfließt als auch das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Bestands.

Zusätzlich spielen nichtfinanzielle Leistungsindikatoren im Steuerungssystem eine Rolle. Im Management des Bestandsportfolios sind das Faktoren wie die Entwicklung der Mieten oder die Entwicklung der Leerstandsquote. Im Bereich des Einzelverkaufs dienen etwa Reservierungen und die Zahl der Besichtigungen als Frühindikatoren für die Entwicklung des Geschäfts.

### **1.3 Geschäftsmodell**

The Grounds realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen sowie in Städten mit positiver Einwohnerentwicklung und guter wirtschaftlicher Perspektive. Das Kerngeschäft der The Grounds besteht, wie bereits zu Beginn beschrieben, im Wesentlichen aus verschiedenen Bestandteilen. The Grounds will zum einen nachhaltige, verlässliche und zur Wertsteigerung des Bestandsportfolios beitragende Einnahmen erzielen. Zum anderen setzt The Grounds darauf, aus dem Privatisierungsgeschäft und der Projektentwicklung attraktive Verkaufsergebnisse erzielen zu können.

Das Geschäftsmodell der The Grounds verbindet so die – mit Ausnahme von besonderen Situationen – meist hohen Renditen aus der Grundstücksentwicklung mit der stabilen Ertragssituation aus der Bewirtschaftung eigener Bestände.

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklungsprojekte, das Bestandsportfolio und die zum Einzelverkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien zum Bilanzstichtag.

## Renditeimmobilien

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche	Mieteinnahmen p.a. (31.12.2024)
			m <sup>2</sup>	TEUR
Stendal und Umgebung*	Wohnen	220	14.387	747
Schorfheide (Eberswalde)	Wohnen	38	2.066	123
Rauen (Fürstenwalde)	Wohnen	27	1.554	86
Bernau	Wohnen	59	4.114	334
Kremmen	Wohnen	24	1.430	109
Fehrbellin	Wohnen	24	1.503	92
Margaretenstraße (Berlin)	Wohnen	22	1.089	153
<b>Summe</b>		<b>414</b>	<b>26.143</b>	<b>1.644</b>

\* ohne zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

## Grundstücksentwicklung

Projekt	Ort	Projekt	Nutzfläche bzw. Brutto- geschossfläche	Art	Stand
			m <sup>2</sup>		
Central Offices	Magdeburg	Gewerbe	17.140 <sup>1</sup>	Development/ Forward Sale	Baugenehmigung erhalten, im Vertrieb
Börde Bogen	Magdeburg	überwiegend Wohnen	67.857 <sup>1</sup>	Development	in Planung
Terra Homes	Erkner	Wohnen	4.279	Development/ Forward Sale	im Bau, im Vertrieb
Highfly	Blankenfelde- Mahlow	überwiegend Wohnen	32.099 <sup>1</sup>	Development	in Planung, Baugenehmigungen erhalten
Betty	Königs Wuster- hausen	Wohnen	6.640	Development/ Forward Sale	in Planung

<sup>1</sup> Bruttogeschossfläche

## Bestandsentwicklung

Ort	Projekt	Einheiten (31.12.2024)	Nutzfläche	Miet- einnahmen p.a. (31.12.2024)	Verkaufs- stand*	Art
			m <sup>2</sup>	TEUR		
Dallgow- Döberitz	Wohnen	11	1.560	129	68 %	Einzelverkauf
<b>Summe</b>		<b>11</b>	<b>1.560</b>	<b>129</b>		

\* Beurkundungsstand Q1-2025

## 1.4 Organe und Mitarbeiter

Während des gesamten Geschäftsjahrs 2024 fungierte Jacopo Mingazzini als alleiniger Vorstand von The Grounds.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr unverändert aus dem Vorsitzenden, Dr. Peter Maser, sowie Thomas Bergander als dessen Stellvertreter und Eric Mozanowski als Mitglied zusammen.

Am 16. Januar 2025 wurden Stelios Theodosiou, Managing Director bei H.I.G. Realty Partners, London, sowie Daniel Wöhler (nun stellvertretender Vorsitzender), Director und Head of DACH bei H.I.G. Realty Partners, London, neu in den Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG bestellt. Im Gegenzug sind Eric Mozanowski und Thomas Bergander aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Zum 1. März 2025 hat der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG Andrew Wallis zum Finanzvorstand (CFO) ernannt. Andrew Wallis wird die Gesellschaft künftig gemeinsam mit Jacopo Mingazzini führen.

Der Personalbestand von The Grounds reduzierte sich im Berichtsjahr leicht. Durchschnittlich waren im The Grounds-Konzern während des Geschäftsjahrs 2024 insgesamt 13 Mitarbeiter (Vj.: 14) beschäftigt.



# 2 Wirtschaftsbericht

## 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte 2024 erneut kein Wachstum verzeichnen. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozent zurück. Grund dafür waren konjunkturelle und strukturelle Belastungen, zu denen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, das nach wie vor erhöhte Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Aussichten zählten.

Einer insgesamt höheren Bruttowertschöpfung im Dienstleistungsbereich standen deutliche Rückgänge im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Baugewerbe gegenüber. Die Bruttoanlageinvestitionen verminderten sich im Vorjahresvergleich um 2,8 Prozent. Besonders stark fiel der Rückgang im Bereich des Wohnungsbaus aus; hier nahmen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge ab. Positive Impulse kamen vom Konsum, wobei die Konsumausgaben der Privathaushalte sich mit einem preisbereinigten Zuwachs von 0,3 Prozent nur leicht erhöhten, während die Konsumausgaben des Staates mit 2,6 Prozent deutlich stärker anstiegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland erhöhte sich vor dem Hintergrund der rezessiven Entwicklung im Jahresverlauf und lag Ende 2024 mit 6,0 Prozent um 0,3 Prozentpunkte höher als ein Jahr zuvor. Gleichwohl erreichte die Gesamtzahl der Erwerbstätigen mit einem Zuwachs von 72.000 Personen oder 0,2 Prozent auf einen Jahresdurchschnittswert von 46,1 Millionen Menschen einen weiteren Höchststand. Verglichen mit den Vorjahren schwächte sich die Dynamik in diesem Bereich allerdings deutlich ab.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Somit war die Inflationsrate im Berichtsjahr deutlich geringer als in den drei vorherigen Jahren. Dabei verteuerten sich Dienstleistungen mit einem Preisanstieg von 3,8 Prozent im Jahresdurchschnitt besonders stark, während die Warenpreise sich insgesamt nur um ein Prozent erhöhten. Ein Preisrückgang um 3,2 Prozent war dagegen bei Energieprodukten zu verzeichnen, die sich in den Vorjahren besonders stark verteuert hatten.

## 2.2 Entwicklung der Branche

Nachdem die Transaktionsvolumina am deutschen Immobilien-Investmentmarkt im Jahr zuvor massiv eingebrochen waren, nahmen die Investmentaktivitäten 2024 wieder deutlich zu, wozu die mehrfache Reduzierung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank einen wesentlichen Beitrag geleistet haben dürfte. Marktanalysen des international tätigen Investmentmanagement- und Beratungsunternehmens JLL zufolge belief sich das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr auf insgesamt rund 35,3 Milliarden Euro und fiel damit um 14 Prozent höher aus als im Vorjahr. Bemerkenswert war dabei vor allem die deutliche Belebung im vierten Quartal, welches laut JLL mit einem Transaktionsvolumen von 11,8 Milliarden Euro nicht nur rund ein Drittel zum gesamten Jahresumsatz beitrug, sondern zugleich auch das umsatzstärkste Einzelquartal seit zwei Jahren war. Rund 30 Prozent – und damit der größte Anteil – des Jahrestransaktionsvolumens entfielen auf das Segment Living, welches neben Wohnimmobilien auch Studenten- und Seniorenimmobilien enthält, gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Anteil von 22 Prozent und Einzelhandels- sowie Büroimmobilien mit 16 Prozent beziehungsweise 15 Prozent.

Bei separater Betrachtung des Segments Wohnimmobilien ergibt sich laut JLL für 2024 ein Transaktionsvolumen von 9,84 Milliarden Euro. Mit 20,6 Prozent fiel der Anstieg hier somit noch stärker aus als am deutschen Immobilien-Investmentmarkt insgesamt. Auch hier erwies sich das vierte Quartal mit einem Transaktionsvolumen von 3,57 Milliarden Euro als besonders umsatzstark im Vergleich zu den drei Vorquartalen. Für die zweite Jahreshälfte 2024 konstatierte JLL zudem eine annähernde Verdoppelung der durchschnittlichen Transaktionsgröße auf 55 Millionen Euro, bedingt durch eine größere Anzahl großvolumiger Transaktionen.

Mit Blick auf die Käuferstruktur registrierte JLL eine Diversifizierung, wobei Asset- und Fondsmanager mit einem Anteil von 44 Prozent die größte Käufergruppe darstellten, gefolgt von Wohnungsunternehmen mit 21 Prozent und kommunalen beziehungsweise gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften mit 19 Prozent. Dagegen seien börsennotierte Wohnungsunternehmen mit einer Ausnahme nur als Verkäufer aktiv gewesen. Der Anteil überregionaler Portfoliotransaktionen habe mit 36,7 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt von 58,1 Prozent gelegen. Dabei sei mehr Kapital außerhalb der Big-7-Standorte investiert worden. Mit 43,9 Prozent habe der Anteil der Big-7-Städte den Fünfjahresdurchschnitt von 54,4 Prozent deutlich unterschritten.

Die Zahl der erteilten Wohnungsbaugenehmigungen ging 2024 bereits zum dritten Mal in Folge zurück. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden deutschlandweit rund 215.900 Wohnungen neu genehmigt. Im Vergleich zu 2023 waren dies 43.700 Wohnungen oder 16,8 Prozent weniger. Eine geringere Zahl von Wohnungen war zuletzt im Jahr 2010 mit damals 187.600 Einheiten genehmigt worden. Erwartungsgemäß spiegelt sich die rückläufige Zahl von Baugenehmigungen auch in einer geringeren Zahl fertiggestellter Wohnungen wider. Nachdem diese in Deutschland 2023 bereits um 0,3 Prozent auf 294.000 Wohneinheiten zurückgegangen war, hält JLL für 2024 eine weitere Abnahme auf rund 200.000 Einheiten für möglich; die offizielle Statistik dazu für 2024 lag bei Redaktionsschluss dieses Lageberichts noch nicht vor.

Vor diesem Hintergrund sieht JLL den deutschen Wohnungsmarkt 2024 von einem gravierenden Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage und knappem Angebot geprägt; dies gelte insbesondere in Großstädten und Metropolregionen. Die Wohnungsknappheit verschärfe sich weiter und werde durch die abnehmenden Fertigstellungszahlen bei steigender Nachfrage verstärkt.

Im zweiten Halbjahr 2024 beobachtete JLL am Mietwohnungsmarkt in den acht größten deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart eine gedämpfte, doch weiterhin positive Dynamik. Die durchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten um 4,9 Prozent im Jahresvergleich stelle eine Verlangsamung gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 mit 6,3 Prozent sowie dem Vorjahr mit 8,2 Prozent dar.

Mit Blick auf die Kaufpreise für Wohnimmobilien registrierte JLL im zweiten Halbjahr 2024 deutliche Anzeichen einer Stabilisierung und geht davon aus, dass die Phase der Preiskorrekturen in den zwei vorangegangenen Jahren weitgehend abgeschlossen zu sein scheint. Nach einem durchschnittlichen Rückgang um 7,5 Prozent im Vorjahr hätten die inserierten Kaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen 2024 nur noch leicht um 0,8 Prozent nachgegeben. Dabei sei es in einigen Städten noch zu leichten Rückgängen gekommen, während in Hamburg (+2,5 Prozent), Köln (+2,4 Prozent), Frankfurt (+1,9 Prozent) und Leipzig (+0,7 Prozent) bereits steigende Preise registriert werden konnten.

## 2.3 Rechtlicher Rahmen

Eine wesentliche Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Berichtsjahr resultierte aus dem Ende März 2024 vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrats beschlossenen Wachstumschancengesetz. Dieses beinhaltet unter anderem die Einführung einer degressiven AfA für neu errichtete Wohngebäude und sollte auf diesem Weg für Investitionsanreize im Bereich des Wohnungsbaus sorgen. Es sieht eine degressive AfA in Höhe von fünf Prozent für insgesamt sechs Jahre für Wohnungsneubauten ab Effizienzstandard 55 vor, welche die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent ergänzen soll.

Darüber hinaus waren weitere Gesetzgebungsvorhaben zur Vereinfachung und Beschleunigung des Wohnungsbaus – insbesondere die Novelle des Baugesetzbuches –, aber auch regulatorische Markteingriffe wie die Verlängerung der sogenannten Mietpreisbremse in Planung, konnten allerdings durch die Beendigung der Koalition von SPD, Grünen und FDP im Herbst 2024 nicht mehr vor dem Ende des Berichtszeitraumes umgesetzt werden.

## 3 Geschäftsverlauf

Zunächst stand das Geschäftsjahr 2024 für The Grounds – ebenso wie das Vorjahr – im Zeichen der sich fortsetzenden Konsolidierung.

Im April konnte durch den Verkauf der letzten Eigentumswohnung das Projekt in der Grundstücksentwicklung „Maggie“ erfolgreich abgeschlossen werden. Die Fertigstellung des Neubauprojekts erfolgte im Dezember 2024. Ebenfalls erfolgte im Geschäftsjahr die Fertigstellung des Neubauprojekts „Property Garden“ in Magdeburg. Die Wohnungen waren bereits vor Baubeginn vollständig verkauft worden.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen in der Bestandsentwicklung entwickelte sich dagegen weiterhin zögerlich. Im Geschäftsjahr hat der wirtschaftliche Übergang der bereits im Jahr 2023 veräußerten 7 Wohneinheiten in Meppen stattgefunden. Im Projekt Dallgow-Döberitz konnten hingegen nur 2 weitere Einheiten verkauft werden.

Um die Finanzierung von Investitionen in laufende Projekte voranzutreiben und gleichzeitig eine gute Positionierung für die Zukunft zu finden, hatte The Grounds im Oktober 2023 mit der britischen H.I.G. Capital eine Bridgefinanzierung in Höhe von 10,0 Mio. EUR vereinbart, die mit der Erwartung verbunden worden war, dass sich H.I.G. Capital voraussichtlich 2024 an einer umfangreichen Kapitalerhöhung beteiligt. Die dafür notwendige Umwandlung der bestehenden Wandelanleihe in eine Anleihe ohne Wandlungsrecht mit entsprechender Laufzeitverlängerung zu modifizierten Bedingungen wurde gegen Ende des Jahres 2023 von den Anleihegläubigern beschlossen und im Berichtsjahr umgesetzt. H.I.G. hatte sich durch die Übertragung der Bezugsrechte der gegenwärtigen Hauptaktionäre die Option zur Durchführung einer Kapitalerhöhung gesichert, welche von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 19. September 2024 beschlossen und im Dezember 2024 umgesetzt wurde. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung beteiligte sich ein von H.I.G. Capital gemanagter Fonds mit einem Volumen von rund 40 Mio. EUR an The Grounds.

Nach der Kapitalerhöhung konnte im Dezember 2024 wieder ein erster Ankauf realisiert werden, bei dem es sich um ein Einfamilienhaus-Portfolio mit insgesamt 79 Reihen- und Doppelhäusern in Potsdam-Fahrland und Werder (Havel) handelte.

### 3.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

	2024	2023
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	12,9	23,8
EBIT	-9,2	-4,8
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-13,6</b>	<b>-7,3</b>

2024 hat The Grounds Umsatzerlöse in Höhe von 12,9 Mio. EUR erzielt und verzeichnete somit erneut einen deutlichen Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr (23,8 Mio. EUR). Grund hierfür war insbesondere ein geringeres Volumen der Verkäufe im Bereich der Grundstücks- und Bestandsentwicklung, insbesondere der Einzelprivatisierung.

Dem Geschäftsmodell der The Grounds entsprechend stammen die Umsatzerlöse aus drei verschiedenen Quellen: den Baumaßnahmen der Projektentwicklungen, den Privatisierungserlösen und den Mieteinnahmen aus den Bestandsimmobilien. Dabei resultierte der überwiegende Teil des Umsatzes (8,1 Mio. EUR) aus den beiden im Berichtsjahr abgeschlossenen Entwicklungsprojekten Maggie in Berlin sowie Property Garden in Magdeburg, die nach der Percentage-of-Completion-Methode abgerechnet wurden. Dazu kamen Privatisierungserlöse von rund 1,5 Mio. EUR aus weiteren Veräußerungen von Eigentumswohnungen in Dallgow-Döberitz (1,0 Mio. EUR) sowie Am Hasenknie (0,5 Mio. EUR).

Die Mieteinnahmen betrugen insgesamt 1,8 Mio. EUR. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (1,9 Mio. EUR) ist auf einen höheren Leerstand resultierend aus der natürlichen Fluktuation im Berliner Umlandportfolio zurückzuführen, welcher aufgrund der Vorbereitung zum Einzelverkauf nicht neuvermietet wurde.

Sonstige betriebliche Erträge, die sich auf rund 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR) beliefen, spiegeln insbesondere die Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft TGA 8 mit der At-Equity-Beteiligung Terminal 3 wider, die zu einem sonstigen betrieblichen Ertrag von 0,4 Mio. EUR führte.

Der Umsatzrückgang wirkte sich nur teilweise auf das Ergebnis aus, weil die verminderte Bautätigkeit mit einem geringeren Materialaufwand einherging. Dieser belief sich 2024 auf 17,6 Mio. EUR nach rund 20,6 Mio. EUR im Vorjahr und enthält unter anderem eine Wertberichtigung in Höhe von 4,22 Mio. EUR für ein Projekt in Blankenfelde-Mahlow.

Der Personalaufwand lag mit 1,6 Mio. EUR um rund 0,2 Mio. EUR niedriger als im Vorjahr (1,8 Mio. EUR), maßgeblich bedingt durch das Ausscheiden des zweiten Vorstandsmitglieds im vorangegangenen Geschäftsjahr.

Wertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die das Ergebnis des Vorjahrs noch mit rund 1,3 Mio. EUR belastet hatten, betrugen im Berichtsjahr nur noch 258 TEUR. Sonstige betriebliche Aufwendungen fielen mit 2,2 Mio. EUR ebenfalls geringer aus als im durch einen Sondereffekt geprägten Vorjahr (6,1 Mio. EUR).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beinhalten den Einmaleffekt aus der Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von 1,9 Mio. EUR.

Somit ergab sich 2024 ein EBIT in Höhe von minus 9,2 Mio. EUR. Im Vorjahr hatte sich das EBIT auf minus 4,8 Mio. EUR belaufen.

Das traditionell negative Finanzergebnis lag 2024 bei minus 3,3 Mio. EUR (Vorjahr: minus 4,0 Mio. EUR). Dabei erhöhten sich die Zinserträge – maßgeblich aufgrund des Zinsertrages im Zusammenhang mit der Änderung eines Corporate Bonds in eine Nullkuponanleihe – im Vorjahresvergleich von 133 TEUR auf 3,0 Mio. EUR. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich von 4,4 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 6,6 Mio. EUR, was im Wesentlichen durch die Erhöhung der von H.I.G. bereitgestellten Finanzierung auf 17 Mio. EUR bedingt war.

Insgesamt beendete The Grounds das Geschäftsjahr 2024 mit einem Konzernergebnis von minus 13,6 Mio. EUR, von dem minus 10,7 Mio. EUR auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens und weitere 2,9 Mio. EUR auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallen.

### **3.2 Finanz- und Vermögenslage**

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme der The Grounds um rund 20,2 Mio. EUR auf 168,3 Mio. EUR erhöht. Ursache dafür ist im Wesentlichen die deutliche Erhöhung der liquiden Mittel beziehungsweise des gezeichneten Kapitals infolge der im Dezember 2024 umgesetzten Kapitalerhöhung.

Auf der Aktivseite reduzierten sich die langfristigen Vermögenswerte auf 38,9 Mio. EUR (Vorjahr: 43,8 Mio. EUR). Hauptgründe dafür waren zum einen die angesichts des aktuellen Marktumfeldes aus Vorsichtsgründen vorgenommene vollständige Wertberichtigung des Goodwills aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb im Jahr 2017 sowie aus dem Unternehmenserwerb der Capstone Opportunities GmbH im Jahr 2020, welcher sich im Vorjahr noch auf 1,9 Mio. EUR belaufen hatte, und zum anderen der Verkauf der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH und damit mittelbar der Geschäftsanteile an der At-Equity-Beteiligung an der HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH, deren Wert zum Bilanzstichtag des Vorjahres bei 2,3 Mio. EUR gelegen hatte.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 25,0 Mio. EUR auf 129,4 Mio. EUR (Vorjahr: 104,4 Mio. EUR), vor allem bedingt durch den Anstieg der liquiden Mittel. Das Vorratsvermögen nahm um 1,1 Mio. EUR zu und belief sich zum Ende des Berichtsjahrs

auf 92,6 Mio. EUR (Vorjahr: 91,5 Mio. EUR). Es umfasst unfertige Leistungen, Immobilien im Bau, verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen, wobei die Steigerung überwiegend auf die Immobilien im Bau zurückgeht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stehen im Zusammenhang mit Ratenabrufen nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für Neubauimmobilien, die zum Bilanzstichtag noch nicht beglichen waren. Sie reduzierten sich im Berichtsjahr um 1,4 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 verfügte The Grounds über liquide Mittel in Höhe von 27,6 Mio. EUR. Die Zunahme um 24,6 Mio. EUR gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahrs (3,0 Mio. EUR) spiegelt vor allem den Zufluss des Emissionserlöses aus der im Dezember 2024 durchgeführten Kapitalerhöhung wider. Ein wesentlicher Anteil der bereits verwendeten Mittel aus der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2024 entfielen auf die Rückführungen von hochverzinslichen Nachrangdarlehen, Zinszahlungen und für Lieferungs- und Leistungsverbindlichkeiten für getätigte Investitionen in der Planung bzw. im Bau befindlicher Projektentwicklungen.

Auf der Passivseite nahm das Eigenkapital aufgrund des starken Anstiegs des gezeichneten Kapitals im Zuge der Kapitalerhöhung im Dezember 2024 um 29,7 Mio. EUR auf 50,7 Mio. Euro zu. Infolgedessen erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 30,1 %, nachdem sie zum Jahresende 2023 bei 14,2 % gelegen hatte.

Zudem kam es auf der Passivseite zu einer deutlichen Veränderung des Verhältnisses von kurzfristigen und langfristigen Schulden, wobei sich Erstere verminderten, während Letztere sich erhöhten. Während die Position Anleihen, die im Vorjahr 27,3 Mio. EUR betragen hatte, unter den kurzfristigen Schulden entfiel, waren zum Bilanzstichtag unter den langfristigen Schulden Anleihen im Volumen von 34,2 Mio. EUR auszuweisen. Hierin spiegeln sich die Aufstockung der von H.I.G. im vierten Quartal 2023 bereitgestellten Finanzierung von ursprünglich 10 Mio. EUR auf 17 Mio. EUR sowie die Änderung eines Corporate Bonds in eine Nullkuponanleihe und die damit verbundenen Laufzeitverlängerungen wider.

Die Rückstellungen verminderten sich im Wesentlichen durch Umgliederung eines Betrags von 3,5 Mio. EUR in die sonstigen Verbindlichkeiten, davon 1,5 Mio. EUR in die langfristigen und 2,0 Mio. EUR in die kurzfristigen Verbindlichkeiten, um insgesamt 3,8 Mio. EUR auf



1,2 Mio. EUR. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Bau- und Baunebenkosten beinhalten, gingen auf 3,5 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR). Erhaltene Anzahlungen verminderten sich auf 1,0 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR).

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich 2024 ein negativer Cashflow in Höhe von –10,0 Mio. EUR. Neben zahlungswirksamen Personalaufwendungen von 1,5 Mio. EUR und sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,8 Mio. EUR führten Mittelabflüsse aus dem Abbau von Verbindlichkeiten von 1,8 Mio. EUR und solche für den Bestandsaufbau im Vorratsbereich (vor Wertberichtigungen) von 5,3 Mio. EUR zu diesem negativen Cashflow.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fiel bedingt durch die Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit –0,5 Mio. EUR ebenfalls negativ aus. Der positive Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 35,1 Mio. EUR ist vor allem auf die Aufstockung der von H.I.G. gewährten Finanzierung um 7,0 Mio. EUR sowie auf den Emissionserlös der im Dezember 2024 durchgeführten Kapitalerhöhung von 40,0 Mio. EUR zurückzuführen, denen im geringeren Umfang Tilgungen von Krediten und Zinszahlungen gegenüberstanden.

### 3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere **finanzielle Leistungsindikatoren** heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der Umsatz sowie das EBIT dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht im Aufbau eines signifikanten Bestands mit einem ausgewogenen Risiko-Renditeprofil, der einen nachhaltigen Cashflow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die Aktionäre ermöglicht. Cashflows werden nicht nur aus den Bestandsimmobilien generiert. Zudem sollen durch Veräußerungen von Immobilienentwicklungen und der Privatisierung von Bestandsimmobilien nachhaltige Ergebnisbeiträge realisiert werden.

In den einzelnen operativen Bereichen werden spezifische finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. So werden im Bereich der langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien die Vermietungsquoten bzw. Leerstandsquoten sowie Neuvertragsmieten als wichtige Gradmesser zur Entwicklung der Immobilien herangezogen.

Im Bereich der Projektentwicklungen wird als wichtiger finanzieller Leistungsindikator die Entwicklerrendite herangezogen. Investitionen in neue Projekte hängen insbesondere von der Möglichkeit ab, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung ist dabei die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die zu errichtende Asset-Klasse sowie der Einstandspreis für das Grundstück. The Grounds strebt im Bereich der Grundstücksentwicklung in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite von mindestens 15 % an. Darüber hinaus werden bei Bestandsentwicklungen als wesentliche Steuergröße die das Verkaufsergebnis mitbestimmenden Faktoren, wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen sowie die Umschlagsgeschwindigkeit, herangezogen. Ebenfalls werden die Ist-Werte der Verkäufe nach Anzahl und Umsatzvolumen erfasst.

**Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren** wurden aufgrund der aktuellen Konzerngröße bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen, stellen jedoch wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt dar.

## Nachhaltigkeit

Politischen Vorgaben und gesellschaftlichen Notwendigkeiten folgend haben die Ansprüche an Nachhaltigkeit im Wirtschaften deutlich zugenommen. Die EU hat sich explizit zum Ziel gesetzt, die Kapitalströme in Richtung nachhaltigem Wirtschaften zu lenken und große Unternehmen zukünftig über die EU-Taxonomie zu mehr Transparenz in Sachen Umweltschutz (E = Environment), Sozialem Engagement (S = Social) und einer an Prinzipien des ehrbaren Kaufmanns orientierten Unternehmensverfassung (G = Governance) zu verpflichten.

Diese Prinzipien gelten für alle Unternehmen, insbesondere aber auch für Unternehmen in der Immobilienbranche. Denn Wohnen (als Summe aller mit Immobilien verbundenen Tätigkeiten) ist insgesamt für gut ein Drittel des Ausstoßes von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> verantwortlich.

The Grounds fühlt sich den Vorgaben inhaltlich verpflichtet, auch wenn die Gesellschaft ESG-Kriterien bislang nicht konkret zur Unternehmenssteuerung heranzieht.

## Umwelt

The Grounds richtet sich im Neubau nach den höchsten Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, wie sie etwa im Standard Effizienzhaus 55 (EH55) und im Standard Effizienzhaus 40 (EH40) niedergelegt sind. Für das Projekt Terra Homes in Erkner wurde gar ein eigenes innovatives Energiekonzept entwickelt, das für einen besonders niedrigen Energieverbrauch sorgt und eine CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung ermöglicht. Hierzu sind jeweils eine elektrisch betriebene Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie Hybrid-Kollektoren (PVT-Kollektoren) zur gleichzeitigen Gewinnung von solaren Strom- und Heizenergien vorgesehen. Wo sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, werden Neubauten nach anspruchsvollen Standards wie etwa dem Gold Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. Das ist zum Beispiel im Projekt Central Offices, dem Bürogebäude in Magdeburg, der Fall und soll auch für alle zukünftigen Vorhaben gelten.

Im Bestand tragen unterschiedliche Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bei. Hierzu zählen unter anderem die Dämmung von Fassaden, der Einbau CO<sub>2</sub>-armer Heizsysteme und der Übergang von kohlenstoffbasierten auf erneuerbare Energien. The Grounds prüft vor dem Hintergrund einer Vermarktungsstrategie als Eigentumswohnungen aktuell Investitionen in das Bestandsportfolio, um die Energieeffizienz zu erhöhen.

## Soziales

Der verantwortungsvolle, stets faire Umgang mit Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern ist ein elementarer Grundsatz der Unternehmenspolitik von The Grounds.

Maßnahmen im Bereich des Sozialen sind daher im Wesentlichen auf Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet und sollen einen fairen Umgang miteinander sicherstellen, der auch Bedürfnisse jenseits des rein materiellen umfasst. So achtet The Grounds beispielsweise bei der Projektentwicklung von Stadtquartieren darauf, alle Stakeholdergruppen frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen, damit die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer in die Gestaltung von Wohnräumen und Wohnumfeld einfließen. Schließlich hängen davon nicht unmaßgeblich Lebensqualität, Gesundheit und soziales Wohlbefinden ab. The Grounds sorgt in diesem Zusammenhang dafür, dass sichere Grünflächen und öffentliche Räume für alle zugänglich sind, dass Kindern Spielplätze und Erwachsenen Orte für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen.

The Grounds beschäftigt insgesamt lediglich 13 Mitarbeiter. Der Unternehmenserfolg hängt daher viel stärker vom Engagement und der Motivation eines jeden Einzelnen ab, als das bei Unternehmen mit vielen Mitarbeitern der Fall ist. The Grounds hat daher großes Interesse an einer langfristigen Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen, einer positiv wahrgenommenen Unternehmenskultur, einer angenehmen Arbeitsatmosphäre, dauerhaft sicheren Arbeitsplätzen, einer angemessenen Förderung der Mitarbeiter und einer fairen Vergütungsstruktur. The Grounds ist davon überzeugt, dass diese Faktoren wesentlich sind für den Erhalt und die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und damit auch für den Unternehmenserfolg der Gesellschaft.

### **Unternehmensführung**

Eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung sichert den Bestand von The Grounds und die nachhaltige Wertschöpfung. Zugleich ist die Reputation von The Grounds als zuverlässiger Partner ein wichtiger Baustein für den Unternehmenserfolg.

The Grounds orientiert sich an den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sie werden mit wenigen Ausnahmen, die mit der geringen Größe des Unternehmens zu tun haben, erfüllt.

Die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat entspricht den für eine Aktiengesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben und wird durch die Satzung geregelt. Alle Mitglieder der beiden Gremien verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, der Aufsichtsrat überwacht die Unternehmensleitung als Kontrollorgan. Auf die Bildung von Ausschüssen hat der Aufsichtsrat aufgrund der geringen Zahl von Mitgliedern verzichtet.

Die internen Abläufe betreffend verfügt The Grounds über ein funktionierendes Internes Kontrollsystem, das die üblichen Kontrollmechanismen wie etwa Vier-Augen-Prinzip, Kontrollschleifen oder definierte Zeichnungsbefugnisse enthält.

Alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen werden von Mitarbeitern der Gesellschaft ausgeübt, die zumeist langjährige Erfahrung in ihren jeweiligen Berufsfelder haben. Zu diesen Funktionen zählen vor allem die Bereiche Transaktionsmanagement, Asset Management, Finanzierung und Rechnungswesen.

Alle anderen Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen aber das Property Management, sind an externe Dienstleister ausgelagert. Dadurch kann sich die Kapazitätsplanung flexibel an Veränderungen im Portfolio anpassen.

### 3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2024 hatte die The Grounds ursprünglich mit einem Umsatz zwischen 48 bis 52 Mio. EUR gerechnet, was gegenüber dem Vorjahr und im Vergleich zu 2022 einer deutlichen Steigerung entsprochen hätte. Damit verband sich die Erwartung, 2024 ein ausgeglichenes Konzern-EBIT erzielen zu können. Als wesentliche Voraussetzungen für die Erreichung dieses Ziels waren die Verkäufe der Quartiersentwicklung Börde Bogen in Magdeburg sowie der Reihenhäuser in Erkner genannt worden; zudem berücksichtigte die Planung erste Vertriebsumsätze aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen aus im Anlagevermögen befindlichen Objekten im Berliner Umland. Die Prognose für das Konzern-EBIT beinhaltete zudem einen kleineren Bruttoergebnisbeitrag aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg in Höhe von 2,5 Mio. EUR, dessen Zahlung im ersten Halbjahr 2024 erwartet wurde.

Nachdem sich angestrebte Verkäufe in den Projekten Börde Bogen und Central Offices trotz bereits geführter aussichtsreicher Verkaufsgespräche nicht entsprechend der ursprünglichen Planung realisieren ließen, eine weiterhin angespannte Marktlage zu beobachten war und die Nachfrage seitens institutioneller Investoren gering blieb, nahm die The Grounds die Geschäftsentwicklung in der ersten Jahreshälfte 2024 sowie die aus Gründen der Vorsicht im Zuge des Halbjahresabschlusses vorgenommenen Wertberichtigungen einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow sowie einer Forderung aus einem Gesellschafterdarlehen im Rahmen eines Joint-Venture-Projekts in Remscheid zum Anlass, die Ergebnisprognose für das Gesamtjahr im August 2024 anzupassen. Auf Basis eines Umsatzes zwischen 10 Mio. EUR und 12 Mio. EUR wurde nunmehr mit einem negativen EBIT zwischen –7 Mio. EUR und –9 Mio. EUR gerechnet.

Mit tatsächlich erzielten Umsatzerlösen von 12,9 Mio. EUR und einem EBIT von –9,2 Mio. EUR hat sich die revidierte Prognose für das Geschäftsjahr 2024 weitgehend bestätigt.

# 4 Chancen- und Risikobericht

## 4.1 Risikomanagement

The Grounds unterhält konzernweit ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem, um Mängel in der eigenen Organisation zu vermeiden, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten und so den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden nicht nur Risiken identifiziert und bewertet, sondern auch Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung oder Begrenzung entwickelt. Dabei kommt es vor allem darauf an, solche Risiken frühzeitig zu erkennen, die das Potenzial haben, die geplante Entwicklung oder gar den Bestand der Gesellschaft zu gefährden. Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet und auf Konzernebene zusammengefasst. Daraus leitet sich dann etwaiger Handlungsbedarf wie beispielsweise operative Maßnahmen oder eine Bildung von Rückstellungen ab.

Im Rahmen des Risikomanagements hat das Kapitalmanagement die Aufgabe, Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement wiederum zielt darauf ab, die finanziellen Risiken aus der Geschäftstätigkeit zu steuern und zu begrenzen. Hier geht es insbesondere darum, Störungen in der Zahlungsfähigkeit zu vermeiden (Liquiditätsrisiko) und Ausfallrisiken so gering wie möglich zu halten, also etwaige Verluste, die dadurch entstehen können, dass eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Alle Risiken und die Maßnahmen zu ihrer Begrenzung werden unterjährig regelmäßig anhand von möglichen Abweichungen zur Unternehmens- und Konzernplanung sowie zur Finanz- und Liquiditätsplanung überprüft. Darin ist auch der Aufsichtsrat involviert. Soll-Ist-Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen betreffen insbesondere die Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung wie etwa die Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) und das Ergebnis vor Steuern (EBT) sowie die Bilanzwerte, hier vor allem die Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals. Zur Risikoprüfung werden zudem monatlich verfügbare Kennzahlen verwendet, die aus dem Controlling des Immobilienportfolios oder aus dem Liquiditätsmanagement gewonnen werden.

## 4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

### 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und marktbezogene Risiken

Obwohl die Serie von mehreren Leitzinserhöhungen innerhalb kurzer Zeit, welche 2022 und 2023 einen erheblichen Belastungsfaktor für die Immobilienwirtschaft dargestellt hatten, inzwischen beendet ist, und die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen für den Euro-Raum im Berichtsjahr insgesamt viermal senkte und die Inflationsrate im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder deutlich zurückging, kam die Belebung des Transaktionsmarktes 2024 zunächst nur zögerlich und erst in der zweiten Jahreshälfte stärker wahrnehmbar in Gang. Geopolitische Unsicherheitsfaktoren, wie der unvermindert anhaltende Krieg in der Ukraine und die Unsicherheit über den Ausgang der Präsidentschaftswahl in den USA und die nach dem Wahlsieg von Donald Trump befürchteten Auswirkungen der von ihm angekündigten protektionistischen Zollpolitik der USA, belasteten das Marktgeschehen weiter. Dennoch zeichnete sich im Laufe des Jahres eine Bodenbildung bei den zuvor deutlich zurückgegangenen Immobilienpreisen ab.

Um einerseits Liquidität und Fortbestand der Gesellschaft zu sichern und andererseits die finanziellen Grundlagen für weiteres Wachstum zu schaffen, hat The Grounds mit einem von H.I.G. Capital gemanagten Fonds die Aufstockung einer bereits im Vorjahr gewährten Bridgefinanzierung vereinbart; zudem beteiligte sich dieser im Zuge der geplanten und im Dezember 2024 umgesetzten Kapitalerhöhung als strategischer Investor und Mehrheitsaktionär an der Gesellschaft.

Der Vermietungsmarkt zeigte sich im Berichtsjahr weiterhin kaum beeinflusst von der anhaltenden Konjunkturschwäche in Deutschland und entwickelte sich unverändert robust, da die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den großen Metropolen und Ballungsgebieten weiter deutlich höher ist als das Angebot. Insoweit haben Vermietungsrisiken für The Grounds derzeit eine eher nachrangige Bedeutung.

Demgegenüber besteht angesichts eines von zahlreichen Unsicherheitsfaktoren geprägten gesamtwirtschaftlichen Umfelds weiterhin die Möglichkeit, dass Abwertungen auf das Anlagevermögen vorgenommen werden müssen, die sich entsprechend negativ auf das Ergebnis beziehungsweise auf Bilanzkennzahlen auswirken können. Im Vergleich zum Vorjahr haben diese Risiken jedoch etwas an Gewicht verloren.

Um auch in herausfordernden Marktphasen eventuellen Abwertungsbedarf so gering wie möglich zu halten, fokussiert sich The Grounds bei Ankäufen von Liegenschaften auf qualitativ hochwertige Lagen in wirtschaftsstarken Regionen mit positiver demographischer Tendenz.

Für alle Bestandsimmobilien im Berliner Umland liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, sodass eine Teilungserklärung gemäß Wohneigentumsgesetz umgesetzt werden kann. Demnach bestünde die strategische Option einer Verwertung in Form eines Eigentumswohnungsvertriebs und damit eine alternative Vermarktungssituation, die eine wirtschaftliche Verwertung in der Zukunft in Aussicht stellt. Für 2025 plant The Grounds weiterhin, entsprechende Objekte in die Vermarktung zu bringen.

Ungeachtet der inzwischen wieder niedrigeren Inflationsrate bewegten sich die Baupreise auch 2024 auf relativ hohem Niveau, nicht zuletzt bedingt durch steigende Personalkosten im Baugewerbe sowie durch verschiedene Vorschriften, welche das Bauen verteuern. Für The Grounds ergibt sich daraus das Risiko, dass bei den Projektentwicklungen oder auch bei Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand die geplanten Budgets überschritten werden. Während die The Grounds-Projekte in Magdeburg im Rahmen der geplanten Budgets fertiggestellt werden konnten, gestaltet sich die Vergabesituation in Berlin schwieriger. The Grounds musste hier Gewerke vergeben, die teilweise über dem jeweiligen Einzelbudget lagen.

#### **4.2.1.1 Wettbewerb**

The Grounds steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung, dem Bestandsaufbau sowie der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die direkten Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere mittelständische Immobiliengesellschaften.

Von diesen versucht sich The Grounds durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte zu unterscheiden.

Darüber hinaus steht The Grounds im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren, was dazu führen kann, dass die Gesellschaft sich im Wettbewerb nicht behaupten oder hinreichend gegenüber ihren Mitbewerbern absetzen kann.



Das Risiko ist jedoch begrenzt, da das Management von The Grounds über jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche und daher über ein umfangreiches und bewährtes Netzwerk verfügt, das es erlaubt, Offmarket-Transaktionen zu sichern und nicht öffentlich mit anderen Wettbewerbern zu konkurrieren.

Zudem agiert die Gesellschaft aktuell beim Ankauf von Wohnportfolios/-objekten in einem Investitionsvolumenbereich, der für größere Konkurrenten zu klein ist und zugleich für kleinere Investoren das obere Ende des Investitionsvolumens darstellt. Nach Einschätzung der Gesellschaft gibt es unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandhaltung, Grundstückentwicklung und Bestandsentwicklung mit vergleichbarer Strategie und örtlichem Fokus aufweist. Unter den nichtbörsennotierten Unternehmen auf dem Immobilienmarkt gibt es einzelne Wettbewerber, die jeweils nur regional aufgestellt sind, sodass sich die Gesellschaft primär regionalen Wettbewerbern gegenüber sieht.

#### **4.2.1.2 Regulatorische Risiken**

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht (Mietspiegel, Mieterschutz etc.), zur energetischen Beschaffenheit von Immobilien (Nullemission-Standard etc.), Umweltschutzbestimmungen (Heizungsgesetz, CO<sub>2</sub>-Abgabe etc.) oder steuerrechtlichen Vorgaben (Grunderwerbsteuer etc.). Derartige Regelungen haben sich in der Vergangenheit häufig geändert und werden sich aller Voraussicht nach auch in Zukunft weiter ändern.

Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage von The Grounds auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen und hierdurch hohe zusätzliche Kosten verursachen, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

In diesen Fällen wäre allerdings damit zu rechnen, dass alle Wettbewerber ähnlich betroffen wären, The Grounds also zumindest keinen Wettbewerbsnachteil im Markt erleiden würde.

Nachhaltigkeitsaspekte spielen eine immer wichtigere Rolle in der Wohnungswirtschaft. Die Europäische Union hat mit ihrer Taxonomie das klare Ziel formuliert, Investitionen stärker in weniger klimaschädliche Aktivitäten zu lenken. Das wird unter anderem durch die Vorgabe deutlich, dass alle Neubauten spätestens 2030 klimaneutral sein müssen,

während Bestandsgebäude bis zum Jahr 2050 in Nullemissionsgebäude umzubauen sind. Außerdem gibt die EU vor, dass Wohngebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen sollen. Investoren werden daher voraussichtlich verstärkt nach taxonomiekonformen Immobilien suchen. Deshalb ist damit zu rechnen, dass nicht nachhaltige Immobilien absolut, auf jeden Fall aber relativ an Wert verlieren werden.

Die im Bestand befindlichen Wohneinheiten von The Grounds wurden bereits teilweise energetisch saniert. Zudem prüft die Gesellschaft Investitionen in weitere Dämmungsmaßnahmen oder den Einbau modernster CO<sub>2</sub>-armer Heizsysteme sowie die Integration erneuerbarer Energien, um die energetische Effizienz der Gebäude zu verbessern und damit den EU-Vorgaben rechtzeitig zu entsprechen. Die Projektentwicklungen werden hauptsächlich auf Basis des Standard EH55 oder bereits nach dem Standard EH40 geplant bzw. entwickelt.

## 4.2.2 Unternehmensbezogene und operative Risiken

### 4.2.2.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg von The Grounds ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, dass The Grounds die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände die anzukaufenden Objekte oder Portfolios betreffend falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolios nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandhaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Diesem Risiko begegnet The Grounds mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionsobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständiger. Daneben werden Wertsteigerungspotenziale der Immobilien umfassend geprüft. Das bestehende Immobilienportfolio wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet.

#### **4.2.2.2 Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Erfüllung baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum von The Grounds stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass The Grounds von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die Gesellschaft die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch The Grounds zu tragen. Es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit in Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von The Grounds gehaltenen Immobilien Kosten für aufwändige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der jeweils betroffenen Immobilien auswirken. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen.

Diesen Risiken begegnet The Grounds ebenfalls durch eine sorgfältige Analyse aller genannten Aspekte, wenn es um den Erwerb von Bauland oder eine bereits erstellte Immobilie geht.

#### **4.2.2.3 Personal**

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und andere Führungskräfte von The Grounds verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Sollten Vorstände oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und

Kenntnisse fehlen und es ist unsicher, ob die Gesellschaft dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Die personellen Veränderungen des letzten Jahres zeigen, dass The Grounds in der Lage ist, diese Kompensation zu leisten und Personalwechsel in den Führungsetagen ohne Qualitätsverlust umzusetzen. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über entsprechende Anreize wie das im Geschäftsjahr 2020 eingeführte Aktienoptionsprogramm an den Konzern zu binden.

#### 4.2.2.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

The Grounds benötigt für den im Rahmen ihres Geschäftsmodells geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Die Geschäftsentwicklung ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Gelingt das nicht, wäre The Grounds nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen.

Dazu prüft The Grounds grundsätzlich alle Möglichkeiten der Beschaffung von finanziellen Mitteln, die Stärkung der Eigenkapitalbasis ebenso wie die Aufnahme von marktgängigem Fremdkapital, Bankenfinanzierungen oder auch andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen.

Durch den Zinsanstieg in den letzten Jahren hat auch das Risiko zugenommen, dass Banken restriktiver in ihrer Kreditvergabe werden. Zudem würde eine weitere Krise an den Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung der The Grounds erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber als letzte Maßnahme zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für The Grounds führen. Um dieses Risiko zu minimieren, arbeitet The Grounds mit einer Vielzahl von Banken zusammen und sucht aktiv nach Wegen, den Kapitalmarkt für Finanzierungen zu nutzen oder sich Mittel über Eigenkapitalfinanzierung zu beschaffen. Wobei auch Joint-Venture-Partnerschaften nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bestehen Finanzierungsverträge bei denen Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es, bei Nichtinanspruchnahme der Heilungsmöglichkeiten, zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen.

In der Bilanz existieren kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 51,7 Mio. EUR. Sofern die Rückführung nicht über bereits abgeschlossene Verkaufsverträge gesichert ist, besteht ein Refinanzierungsrisiko, das auch zu Liquiditätsproblemen führen könnte. The Grounds versucht vorzeitig bei Bedarf die Finanzierungen zu verlängern. Zum Veröffentlichungstichtag existieren keine fälligen Finanzverbindlichkeiten.

Für die Etablierung der Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt stellte die im Februar 2021 erfolgreich platzierte und später weiter aufgestockte Wandelanleihe einen wichtigen Meilenstein dar. Diese Wandelanleihe wurde 2024 in eine festverzinsliche Anleihe mit einer verlängerten Laufzeit bis mindestens 2027 umgewandelt.

2023 konnte zudem mit H.I.G. Capital ein Investor gewonnen werden, der im Zuge der Bereitstellung einer Bridgefinanzierung die Bereitschaft geäußert hatte, sich 2024 auch als Eigenkapitalgeber bei The Grounds zu engagieren, was im Rahmen der im Dezember 2024 umgesetzten Kapitalerhöhung auch geschah.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht bei Verträgen mit einer variablen Verzinsung und bei zukünftigen Refinanzierungen bei auslaufenden Krediten sowie in Bezug auf neue Kredite. Dabei können steigende Finanzierungskosten sich zukünftig negativ auf die Rentabilität von Projekten und auf die Cashflows auswirken.

#### **4.2.2.5 Liquidität- und Finanzierungsrisiken**

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt The Grounds ausreichende Liquidität. Das Liquiditätsmanagement steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um negative Entwicklungen aus einzelnen Geschäftsbereichen rechtzeitig zu erkennen und ihnen bei Bedarf entsprechend entgegenzuwirken. Damit dies auch kurzfristig geschehen kann, erhält der Vorstand monatlich einen Bericht über die laufende Liquidität. In diesem Bericht enthalten ist eine Liquiditätsvorschau, die auf Konzernebene alle laufenden Geschäftsvorgänge umfasst und mit den Plandaten spiegelt.

#### **4.2.2.6 Steuern**

Das Steuerrecht unterliegt einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen oder abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen laufender und künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch The Grounds. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, kann dies zu Steuernachforderungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften führen.

The Grounds begegnet diesem Risiko durch eine enge Kooperation mit dem beauftragten Steuerberater und der Berücksichtigung aller steuerlichen Aspekte in allen Geschäftsvorfällen.

#### **4.2.2.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern**

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessant zu bleiben. Vor allem aber bei ihren Projektentwicklungen ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen beteiligten Vertragspartner ihren rechtlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Auch ein möglicher Ausfall der Vertragspartner kann zu erhöhten Kosten oder auch zu unvorhergesehenen Verzögerungen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund (vorzeitig) kündigen. In diesem Fall müssten ggf. neue Vertragspartner gefunden werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Kosten führen kann. Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche nicht durchsetzbar sind.

Um diesem Risiko zu begegnen, wählt The Grounds für ihre Projekte möglichst solche externen Partner aus, mit denen sie in der Vergangenheit bereits vertrauensvoll zusammengearbeitet hat. Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagements die Zahlungsfähigkeit und operative Entwicklung der Vertragspartner regelmäßig überprüft. Auch wenn die Gesellschaft den Ausfall einzelner Partner, selbst bei hervorragender Bonitätseinstufung, nicht grundsätzlich ausschließen kann, schätzt sie dieses Risiko als gering ein.

#### 4.2.2.8 Mieteinnahmen

The Grounds bezieht einen Teil ihrer Umsatzerlöse aus der Vermietung der Wohnimmobilien des Bestandsportfolios. Entsprechend hängt der wirtschaftliche Erfolg zum Teil davon ab, dass diese Mieteinnahmen auf dem bestehenden Niveau gehalten oder sogar gesteigert werden können. Dafür ist es nötig, attraktive Immobilien an guten Standorten zu besitzen und solvente Mieter zu finden, die bereit sind, Mietverträge zu für The Grounds attraktiven Konditionen abzuschließen.

The Grounds beugt dem Risiko von Leerstand und Mietausfällen dadurch vor, dass bereits beim Erwerb von Immobilien Leerstandsreduktionen oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden und dass Verträge mit neuen Mietern nur bei entsprechend guter Bonität abgeschlossen werden. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf niedrigem Niveau gehalten.

#### 4.2.3 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus können unvorhersehbare und von der Gesellschaft nicht kontrollierbare Ereignisse den Geschäftsverlauf negativ beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege oder Terroranschläge.

#### 4.2.4 Gesamtbetrachtung der Risiken

Im Berichtsjahr 2024 sind einige der genannten Risiken, die im Vorjahr deutlich stärker sichtbar geworden waren als in den Jahren zuvor, wieder etwas in den Hintergrund getreten. Dies betrifft insbesondere die Entwicklungen der Zinsen und der Preise. Dennoch bedürfen diese Risiken weiterhin einer erhöhten Aufmerksamkeit, zumal das rezessive gesamtwirtschaftliche Umfeld und die weiterhin noch vergleichsweise geringen Aktivitäten im Neubau und am Transaktionsmarkt die Geschäftsaussichten weiter trüben, Finanzierungsbedingungen erschweren und in der Immobilienwirtschaft auch 2024 zu etlichen Geschäftsaufgaben geführt haben. In diesem Umfeld hat The Grounds sich bewährt, alle Risiken abgedeckt und insbesondere einen neuen Finanzierungspartner und Mehrheitsaktionär gewonnen, der gemeinsam mit dem Management die Einschätzung teilt, dass die von The Grounds in den Fokus genommenen Marktsegmente attraktive Chancen bieten und dass es sich lohnt, sich aktuell für eine stärkere Wiederbelebung des Marktes zu positionieren.

## 4.3 Chancenbericht

### Chancen im Zusammenhang mit gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen

Die aktuelle ifo Konjunkturprognose aus März 2025 geht davon aus, dass die Wirtschaft 2025 stagnieren wird und es auch 2026 nur zu einem Wirtschaftswachstum von unter einem Prozent kommen wird. Beim Preisniveau und bei den Leitzinsen wird jedoch weiterhin nicht mit deutlichen Steigerungen gerechnet, die sich 2022 und 2023 als besondere Belastungsfaktoren erwiesen hatten. Vielmehr gilt sogar wenigstens eine weitere Zinssenkung im Euro-Raum als wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund bestehen zumindest Chancen, dass sich die Immobilienpreise weiter festigen und sukzessive wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren und dass Investoren wieder vermehrt Immobilien erwerben.

Ein konstant positiver Einflussfaktor an den Wohnimmobilienmärkten der deutschen Großstädte und ihrer umgebenden Regionen dürfte weiterhin die starke Nachfrage nach Mietwohnungen beziehungsweise Wohneigentum sein, welche das Angebot deutlich übersteigt und auch auf absehbare Zeit übersteigen dürfte.

The Grounds sieht in dieser Konstellation Chancen für das eigene Geschäft, sei es in Form von Mieterhöhungen im eigenen Bestand, Veräußerungen im Privatisierungsgeschäft oder einer Belebung der Projektentwicklungen.

### Chancen aus der Finanzierung

2023 hat The Grounds eine Finanzierungsvereinbarung mit der Tempus Holdings 112 S.à r.l., – einem von der H.I.G. Capital Group gemanagten Fonds – geschlossen, auf die 2024 eine Eigenkapitalbeteiligung im Rahmen einer Kapitalerhöhung folgen sollte. Aus der im Dezember 2024 planmäßig erfolgten Umsetzung dieser Maßnahme resultieren mehrere Vorteile und Chancen. Zunächst steht die Gesellschaft damit auf einer langfristig gesicherten finanziellen Grundlage. Die Veränderungen in der Bilanzstruktur wirken sich positiv auf wichtige Kennzahlen wie den LTV aus und eröffnen damit weitere Finanzierungsspielräume. Des Weiteren wird das Finanzergebnis von Zinsaufwand entlastet, was entsprechende positive Effekte für die Ergebnisentwicklung generieren wird.

Insgesamt dürfte die erfolgreich umgesetzte Kapitalerhöhung die Kapitalmarktfähigkeit der Gesellschaft und damit zugleich deren Wettbewerbsfähigkeit in ihrem Geschäftsfeld verbessern.



### Unternehmensbezogene Chancen

The Grounds erwartet, dass sich einige unternehmensspezifische Themen vorteilhaft entwickeln werden, so etwa der lang erwartete, bisher aber nicht realisierte Besserungsschein im Zusammenhang mit dem Projekt in Hangelsberg.

# 5 Prognosebericht

## 5.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist ausgesprochen hoch. Zum einen ist die Politik der neuen US-Regierung erratisch. Zum anderen ist derzeit noch unklar, welche konkreten wirtschaftspolitischen Weichen die neue Bundesregierung für die kommenden Jahre stellen wird. Es zeichnen sich jedoch spürbare fiskalische Entlastungen insbesondere in den Bereichen Infrastruktur und Verteidigung ab, die kurzfristig die deutsche Konjunktur stimulieren und langfristig das Produktionspotenzial heben könnten. Allerdings bleibt abzuwarten, welche Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden. Insgesamt bleiben die Konjunkturaussichten für dieses Jahr eher verhalten. Im Gesamtjahr 2025 dürfte das Bruttoinlandsprodukt gemäß der ifo Konjunkturprognose aus März 2025 daher nur um 0,2 % höher liegen als im Vorjahr. Für das kommende Jahr wird mit einem Wachstum von 0,8 % gerechnet.

Mit Blick auf das Zinsniveau gehen die Institute davon aus, dass der aktuelle Zinssenkungszyklus im laufenden Jahre zu einem Ende kommen, der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) aber bis zum Sommer 2025 noch eine weitere Zinssenkung beschließen wird. Somit dürfte der Hauptrefinanzierungssatz im weiteren Prognosezeitraum bei 2,4 Prozent liegen. Zugleich wird jedoch darauf verwiesen, dass die langfristigen Kapitalmarktzinsen bereits seit geraumer Zeit seitwärts tendieren und dass die Ankündigung des deutschen Fiskalpakets zuletzt zu einem signifikanten Anstieg der langfristigen Zinsen beitrug. Zinsseitig dürften für die Immobilienwirtschaft in den kommenden Monaten somit keine weiteren Entlastungen, aber auch keine deutlichen Belastungen zu erwarten sein.

Als Stimulans für die Nachfrage privater Käufer von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen könnten sich die Tatsache erweisen, dass die nominalen Einkommen sich in Deutschland 2024 im Schnitt spürbar stärker erhöht haben als die Preise, sodass sich mit einem Plus von 3,1 Prozent der stärkste Reallohnanstieg seit 2008 ergab.

## 5.2 Branchensituation

### Deutsche Baubranche

Der Zentralverband des deutschen Baugewerbes (ZDB) registrierte im Dezember 2024 bei seinen Mitgliedsunternehmen verhaltene Geschäftserwartungen für 2025 und prognostizierte eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau. Dabei rechnet der Verband damit, dass 2025 das fünfte Jahr in Folge mit realen Umsatzverlusten sein werde. Mit einem Minus von 2,5 Prozent dürften diese jedoch zumindest geringer ausfallen als 2024 mit einem Rückgang um vier Prozent. Ungeachtet des anhaltend hohen Investitionsbedarfs bleibe die Nachfrage nach Bauleistungen in allen Bausparten schwach.

Im Wohnungsbau wirke sich die unzureichende Neubauförderung aus und es sei mit einer weiter abnehmenden Zahl von Fertigstellungen zu rechnen. Für 2025 rechne man mit weiteren realen Umsatzrückgängen im Wohnungsbau, die sich auf sieben Prozent nach 14 Prozent im Jahr 2024 belaufen dürften.

Positive Effekte für weiterhin aktive Bauherren könnte die geringe Nachfrage nach Bauleistungen insofern haben, als sich dadurch die Verfügbarkeit von Handwerkern bei abnehmender Nachfrage verbessert, während der Preisdruck abnimmt.

### Transaktionsmarkt

Am Transaktionsmarkt zeichnete sich 2024 nach dem starken Einbruch im Jahr 2023 zunächst eine Stabilisierung und im weiteren Jahresverlauf immer deutlicher eine Belebung ab. Marktbeobachter gehen davon aus, dass sich diese 2025 weiter fortsetzen dürfte.

The Grounds, deren Geschäftsentwicklung in erheblichem Maße vom Transaktionsmarkt abhängig ist, teilt diese Auffassung. Allerdings steht diese Einschätzung unter dem Vorbehalt, dass sich keine zusätzlichen signifikanten Risiken – etwa aufgrund geopolitischer Entwicklungen – manifestieren.

## 5.3 Unternehmen

The Grounds rechnet für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Umsatz im Bereich zwischen 9 und 11 Mio. Euro sowie mit einem ausgeglichenen Konzern-EBIT. In dieser Prognose ist weiterhin ein Bruttoergebnisbeitrag in Höhe von 2,5 Mio. EUR aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg berücksichtigt, dessen Eingang im Jahresverlauf erwartet wird. Demgegenüber enthält die Prognose keine Effekte aus weiteren Akquisitionen. Umsätze und Ergebniseffekte aus den Projektentwicklungen Terra Homes, Börde Bogen und Central Offices blieben ebenfalls unberücksichtigt, da diese nach aktueller Planung mit einer ersten Teilrealisierung erst für das Geschäftsjahr 2026 erwartet werden.

# 6 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2020 neu abgeschlossene Dienstvertrag mit Jacopo Mingazzini hatte eine Laufzeit bis Dezember 2024.

Während der Laufzeit des Vertrags ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Fall eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen erfolgsunabhängigen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegenden Tantieme zusammen.

Die Grundvergütung beträgt seit dem 1. März 2021 240.000 EUR. Die variable Vergütungskomponente ist an das Ergebnis nach Steuern des IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft gekoppelt. In die Bemessungsgrundlage fließen Bewertungsgewinne nur anteilig ein. Zudem ist die Tantieme auf 480.000 EUR gedeckelt.

Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und The Grounds hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Zudem hat der Vorstand Aktienoptionsrechte für je 700.000 Stück als langfristige Vergütungskomponente erhalten. Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode und der Bewertungsparameter wird auf den Anhang verwiesen.

Es wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, den Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

2025 wurde der Vorstandsvertrag neu verhandelt und hat eine Mindestlaufzeit bis 31. Dezember 2026 mit Verlängerungsregelungen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat.

Berlin, 28. April 2025

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Andrew Wallis





# KONZERNABSCHLUSS

---

**64** — Bilanz

**66** — Gewinn- und Verlustrechnung

**68** — Eigenkapitalveränderungsrechnung

**70** — Kapitalflussrechnung

**72** — Konzern-Anhang

**136** — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

# KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2024

	Anhang	31.12.2024	31.12.2023*
		TEUR	TEUR
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielles Vermögen	8.1	13	15
Geschäfts- oder Firmenwert	8.1	0	1.942
Sachanlagen	8.1	176	180
Nutzungsrechte	8.2	120	240
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.6	35.075	35.131
Beteiligungen	8.4	2	2
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8.5	0	2.279
Übrige Finanzanlagen	8.7	160	145
Latente Ertragsteuerforderungen	8.23	3.371	3.818
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>38.917</b>	<b>43.752</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	8.8	92.562	91.480
Vertragsvermögenswerte	8.9	0	169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.10	1.198	2.568
Sonstige Forderungen	8.11	7.785	7.129
Liquide Mittel	8.12	27.574	3.028
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.13	290	0
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>129.409</b>	<b>104.374</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>168.326</b>	<b>148.126</b>

\* Das Vorjahr wurde angepasst (siehe Erläuterungen zu IAS 8 im Konzernanhang unter 2.)



	Anhang	31.12.2024	31.12.2023*
		TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	<b>8.14</b>	49.455	17.806
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	<b>8.14</b>	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	<b>8.14</b>	2.605	3.011
Gewinnrücklagen	<b>8.14</b>	155	155
Bilanzgewinn	<b>8.14</b>	8.362	10.165
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		48.125	18.685
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		2.621	2.314
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>50.746</b>	<b>20.999</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.15</b>	13.793	10.823
Anleihen	<b>8.16</b>	34.170	0
Leasingverbindlichkeiten	<b>8.17</b>	786	889
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.21</b>	1.661	3.645
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.23</b>	4.610	5.304
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>55.020</b>	<b>20.661</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	<b>8.18</b>	1.169	5.012
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.15</b>	51.729	61.856
Anleihen	<b>8.16</b>	0	27.269
Leasingverbindlichkeiten	<b>8.17</b>	119	152
Erhaltene Anzahlungen	<b>8.20</b>	1.015	1.474
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.22</b>	2.202	2.765
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>8.19</b>	3.501	4.993
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.21</b>	2.825	2.946
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>62.560</b>	<b>106.467</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>168.326</b>	<b>148.126</b>

\* Das Vorjahr wurde angepasst (siehe Erläuterungen zu IAS 8 im Konzernanhang unter 2.)

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Anhang	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023*
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	<b>8.24</b>	12.894	23.803
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>8.6</b>	–258	–1.309
Sonstige betriebliche Erträge	<b>8.25</b>	698	593
Bestandsveränderungen	<b>8.26</b>	963	922
Materialaufwand	<b>8.27</b>	–17.558	–20.634
Personalaufwand	<b>8.28</b>	–1.612	–1.834
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	<b>8.1</b>	–2.110	–184
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>8.29</b>	–2.177	–6.117
<b>EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>		<b>–9.159</b>	<b>–4.760</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	<b>8.5</b>	–14	–37
<b>EBIT</b>		<b>–9.173</b>	<b>–4.797</b>
Zinserträge	<b>8.30</b>	3.031	133
Zinsaufwendungen	<b>8.30</b>	–6.646	–4.460
sonstiges Finanzergebnis	<b>8.30</b>	269	309
<b>Finanzergebnis</b>		<b>–3.346</b>	<b>–4.018</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>–12.519</b>	<b>–8.815</b>
Ertragsteuern	<b>8.31</b>	–1.037	1.520
<b>Konzernergebnis</b>		<b>–13.556</b>	<b>–7.295</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		–2.851	–249
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		–10.705	–7.046
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>8.32</b>	<b>–0,59</b>	<b>–0,40</b>

\* Das Vorjahr wurde angepasst (siehe Erläuterungen zu IAS 8 im Konzernanhang unter 2.)



# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	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 01.01.2024</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>3.011</b>	<b>155</b>	<b>10.165</b>	<b>2.314</b>	<b>20.999</b>
Kapitalherabsetzung	-8.903		0		8.903		0
Kapitalerhöhung	40.552						40.552
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung			-536				-536
Formwechsel Tochterpersonengesellschaft						3.157	3.157
aktienbasierte Vergütungen			130				130
Konzern-Gesamtergebnis					-10.705	-2.851	-13.556
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>49.455</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.605</b>	<b>155</b>	<b>8.362</b>	<b>2.621</b>	<b>50.746</b>

## The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 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>17.258</b>	<b>2.566</b>	<b>28.443</b>
aktienbasierte Vergütungen			-100				<b>-100</b>
Konzern-Gesamtergebnis					-7.046	-249	<b>-7.295</b>
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					3	-3	<b>0</b>
Gewinn-ausschüttungen					-50		<b>-50</b>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>3.011</b>	<b>155</b>	<b>10.165</b>	<b>2.314</b>	<b>20.999</b>

\* Das Vorjahr wurde angepasst (siehe Erläuterungen zu IAS 8 im Konzernanhang unter 2.)

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023*
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	–13.556	–7.295
+ Abschreibungen Anlagevermögen	36	39
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	132	145
+ Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	1.942	0
–/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen / Beteiligungserträge	14	37
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	–343	3.613
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	–306	–100
–/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	258	1.309
–/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	–22
–/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–289	–9.041
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–1.862	–3.596
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.615	4.327
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.037	–1.520
–/+ Ertragsteuerzahlungen	–723	–2.778
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>–10.043</b>	<b>–14.880</b>

Fortsetzung auf Seite 71

Fortsetzung von Seite 70

	<b>01.01.2024 – 31.12.2024</b>	<b>01.01.2023 – 31.12.2023*</b>
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Anlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	66
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	150
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	660
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	–1
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–34	–31
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–15	–123
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–492	–331
+ erhaltene Zinsen	7	14
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>–534</b>	<b>405</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	40.000	0
– Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	–768	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.926	28.547
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–17.950	–9.009
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–148	–153
– gezahlte Zinsen	–5.937	–4.155
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>35.123</b>	<b>15.230</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	24.546	755
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.028	2.273
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>27.574</b>	<b>3.028</b>

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.33

\* Das Vorjahr wurde angepasst (siehe Erläuterungen zu IAS 8 im Konzernanhang unter 2.)

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

- 73** 1. Grundlegende Informationen
- 73** 2. Grundsätze der Berichterstattung
- 77** 3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung
- 77** 4. Konsolidierungsmethoden
- 83** 5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 97** 6. Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 98** 7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 99** 8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
- 130** 9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag
- 130** 10. Sonstige Angaben



# 1 Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds“) 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 DE000A40KXL9 im gehobenen Freiverkehrsegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und darüber hinaus der Tradegate Exchange notiert.

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 fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

# 2 Grundsätze der Berichterstattung

Für das Geschäftsjahr 2024 ist die The Grounds nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuches (HGB) nicht zur Konzernrechnungslegung verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde daher – wie auch der Konzernlagebericht – freiwillig aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird IAS 1.25 folgend auf Basis einer positiven Fortführungsprognose erstellt, da der Konzern unterjährig finanziell restrukturiert wurde.

Die The Grounds hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB angewendet. Dementsprechend wurde der Konzernabschluss auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und

des Rates vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der The Grounds (nachfolgend: „The Grounds-Konzern“). Einzelne Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Konzernanhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Sie umfasst nur eine Gewinn- und Verlustrechnung, da direkt im Eigenkapital zu erfassende Komponenten nicht vorliegen und daher kein sonstiges Ergebnis auszuweisen ist.

Die The Grounds hat ihre Geschäftstätigkeit, auch mit Blick auf Unternehmensgröße und -struktur, noch nicht in berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8 unterteilt, weshalb die Aufstellung einer Segmentberichterstattung unterblieben ist.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen in allen wesentlichen Punkten bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 zugrunde lagen.

Innerhalb der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden Anpassungen im Ausweis vorgenommen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Die Art und betragsmäßigen Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden nachfolgend dargestellt:

- ▶ Ein vorhandenes (Unter-)Erbbaurecht in einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie wurde bisher nicht gesondert nach IFRS 16 abgebildet.
- ▶ Die Anteile der nicht-beherrschenden Gesellschafter an zwei Personentochtergesellschaften wurden mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen ungeachtet der rechtlich dem Grunde nach nicht ausschließbaren Kündigungsmöglichkeit im Eigenkapital auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend ausgewiesen.

In Einklang mit den Vorgaben des IAS 8 sind die Vergleichswerte des Vorjahrs deshalb korrigiert worden. Die folgende Tabelle zeigt die im Einzelnen erfolgten Anpassungen der betroffenen Posten von Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

	31.12.2023 (berichtet)	Anpassungen	31.12.2023 (angepasst)
	EUR	EUR	EUR
<b>Bilanzposten</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.820.600,00	310.000,00	35.130.600,00
Bilanzgewinn	10.487.783,17	-322.699,43	10.165.083,74
Eigenkapital auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	19.007.366,59	-322.699,43	18.684.667,16
Eigenkapital auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	5.825.612,27	-3.511.498,23	2.314.114,04
Leasingverbindlichkeiten (langfristige Schulden)	121.193,08	768.181,21	889.374,29
Sonstige Verbindlichkeiten (langfristige Schulden)	133.655,11	3.511.498,23	3.645.153,34
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.443.029,78	-139.455,14	5.303.574,64
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristige Schulden)	148.036,76	3.973,36	152.010,12
<b>GuV-Posten</b>			
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.279.489,96	-30.000,00	-1.309.489,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.143.717,47	27.138,00	-6.116.579,47
Zinsaufwendungen	-4.436.797,96	-23.280,37	-4.460.078,33
Sonstiges Finanzergebnis	0,00	309.376,69	309.376,69
Ertragsteuern	1.512.206,47	7.888,46	1.520.094,93
Konzernergebnis	-7.586.005,17	291.122,78	-7.294.882,39
... davon auf nicht-beherrschend Gesellschafter entfallend	-558.276,06	309.376,69	-248.899,37
... davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-7.027.729,11	-18.253,91	-7.045.983,02

Die unwesentlichen Einflüsse auf die Konzern-Kapitalflussrechnung wurden in der Vorjahrespalte entsprechend berücksichtigt.

Ebenso wurden im Berichtsjahr zur Vermittlung eines besseren Einblicks in die Ertragslage des Konzerns die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung mit den entsprechenden in den Bestandsveränderungen enthaltenen Aufwendungen saldiert und dort ausgewiesen. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden angepasst. Die Umsatzerlöse des Vorjahrs werden für die Vergleichsangaben in diesem Konzernabschluss daher um 93 TEUR geringer ausgewiesen als die im Konzernabschluss des Vorjahrs, die Bestandsveränderungen entsprechend höher.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 waren nach Übernahme durch die EU folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1. Januar 2024
Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion	1. Januar 2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 „Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen“	1. Januar 2024

Aus den daraus resultierenden Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der The Grounds ergeben.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und – soweit dargestellt – von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind unter der Voraussetzung der Übernahme durch die EU (eventuell nach erfolgten Anpassungen) erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der The Grounds nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung nach IASB	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IAS 21 „Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung“	1. Januar 2025	1. Januar 2025
Änderungen an IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ und an IFRS 9 „Finanzinstrumente“	1. Januar 2026	Noch nicht in EU-Recht übernommen
Jährliche Verbesserungen an verschiedenen Standards, Band 11 (IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7)	1. Januar 2026	Noch nicht in EU-Recht übernommen
IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“	1. Januar 2027	Noch nicht in EU-Recht übernommen
IFRS 19 „Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	1. Januar 2027	Noch nicht in EU-Recht übernommen
IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Januar 2016	Keine EU-Anerkennung

Mit der Anwendung von IFRS 18 werden voraussichtlich wesentliche Änderungen für die zukünftigen Konzernabschlüsse der Gesellschaft einhergehen. Eine detaillierte Analyse der zu erwartenden Änderungen liegt im Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Konzernabschlusses noch nicht vor. Aus der künftigen Anwendung der anderen neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft dagegen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Beträge in den Erläuterungen und Tabellen des Konzernanhangs 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.

Der vorliegende Konzernabschluss der The Grounds wurde freiwillig erstellt und am 28. April 2025 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

## **3** Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die The Grounds stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen und alle Unternehmen des Konsolidierungskreises bilanzieren ebenfalls in EUR.

## **4** Konsolidierungsmethoden

### **4.1 Geschäftsjahr und Stichtage der einbezogenen Abschlüsse**

Geschäftsjahr des Konzerns ist das Kalenderjahr. Der Stichtag aller Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzernunternehmen stimmt mit dem Konzernabschlussstichtag überein.

### **4.2 Einbeziehung von Tochterunternehmen**

Tochterunternehmen sind Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der in den Konzernabschluss der The Grounds für die Berichtsperiode einbezogenen Tochterunternehmen findet sich in Abschnitt 4.4.1.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Abbildung zugegangener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (Date of Exchange). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäftswert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden grundsätzlich innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem anderen Tochterunternehmen gehalten werden.

Soweit die einbezogenen Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personengesellschaften geführt werden, bei denen die Gesellschafter ein ordentliches, gegebenenfalls auch nur langfristiges Kündigungsrecht besitzen, sind die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter als Fremdkapital zu klassifizieren. Der nicht-beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnende Teil des Reinvermögens solcher Personengesellschaften wird bilanziell im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, die Ergebnisanteile der nicht-beherrschenden Gesellschafter werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Posten „Sonstiges Finanzergebnis“ erfasst.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften im Wege des Share Deals wird in der Entkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Kerngeschäfts des The Grounds-Konzerns sind. Dadurch wird dem wirtschaftlichen Charakter der Transaktionen mit Blick auf eine möglichst zutreffende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Rechnung getragen. Daraus folgt: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen. Für gegebenenfalls zurückbleibende Restbeteiligungen gilt der Saldo der anteiligen Konzernbuchwerte der durch den Verkauf ausscheidenden Vermögenswerte und Schulden als Anschaffungskosten. Gehen Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft zu, wird dies in der Erstkonsolidierung entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet.

Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochterunternehmen werden, soweit erforderlich, angepasst, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung nach Maßgabe der IFRS zu gewährleisten.

### **4.3 Abbildung von assoziierten Unternehmen**

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Kapitalanteile gehalten werden, mitzuwirken. Dabei ist weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse gegeben. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die The Grounds direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Konzernanteils am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt fortgeschrieben werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an dem Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt nur dann, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen anstelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die Assoziierungsvoraussetzungen erfüllt sind, nach der Equity-Methode abgebildet. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteils erwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Anteile und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft. Jeglicher Betrag, um den der erworbene Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens die Anschaffungskosten des Anteils erwerbs übersteigt, wird in der Zugangsperiode bei der Ermittlung des Anteils am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens ertragswirksam erfasst.



## 4.4 Konsolidierungskreis

### 4.4.1 Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der The Grounds zum 31. Dezember 2024 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

#### Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	75 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100 %
TG Homes GmbH (vormals TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH)	Berlin	100 %
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100 %
Grundstücksentwicklung Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Grounds App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
BORBICO GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	100 %
Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH	Berlin	100 %
Capstone Opportunities GmbH (vormals Capstone Opportunities AG)	Berlin	89,9 %
CS1 GmbH	Berlin	100 %
CSO Verwaltung GmbH	Berlin	100 %
Wohnen am Haseknie GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	100 %
WMKG GmbH	Berlin	100 %
Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Berlin	94,9 %
The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH	Berlin	100 %
The Grounds Bernau GmbH	Berlin	100 %
The Grounds App 2 GmbH (vormals The Grounds App2 GmbH & Co. KG)	Berlin	51 %
Börde Bogen Management GmbH	Berlin	51 %
HIM 5 GmbH	Berlin	51 %
TG Margaretenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	100 %

<sup>1)</sup> mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities GmbH

<sup>2)</sup> mittelbar gehalten über TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH

<sup>3)</sup> teilweise unmittelbar gehalten und teilweise mittelbar gehalten über Capstone Opportunities GmbH.

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss folgende assoziierte Unternehmen:

#### Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
CS2 GmbH	Berlin	49,0 %

Schließlich hielt die The Grounds zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

#### Beteiligungsliste

Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG <sup>4)</sup>	Stuttgart	10,1 %	-156	-160
PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG <sup>5)</sup>	Berlin	3,4 %	-5	0

Alle Beteiligungen wurden unmittelbar gehalten.

<sup>4)</sup> Daten gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2023.

<sup>5)</sup> Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2024.

#### 4.4.2 Veränderungen in der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31. Dezember 2023 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- ▶ Die The Grounds App 2 GmbH & Co. KG wurde gemäß § 190 Abs. 1 UmwG in eine GmbH umgewandelt und firmiert danach als The Grounds App 2 GmbH.
- ▶ Im ersten Halbjahr wurden die Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH (100 %) veräußert und entkonsolidiert. Infolgedessen ist auch das von der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH gehaltene assoziierte Unternehmen HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH abgegangen.

Aus der Veräußerung der Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH, Berlin, entstand in der Berichtsperiode ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von insgesamt 436 TEUR. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	589
Abgegangenes Vermögen (Schulden)	-153
<b>Gewinn aus Entkonsolidierung</b>	<b>436</b>

# 5 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind einheitlich nach den folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen worden. Soweit in den Einzelabschlüssen der assoziierten Unternehmen wesentliche Abweichungen zu den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns identifiziert wurden, ist dahingehend ebenfalls eine Anpassung erfolgt.

## 5.1 Immaterielles Vermögen

### 5.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem anlassbezogenen Wertminderungstest unterzogen (impairment-only approach) und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

Aufgrund von Wertminderungen wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte in der Berichtsperiode 2024 vollständig abgeschrieben.

### 5.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Das sonstige immaterielle Vermögen enthält erworbene Software. Sie wird im Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und in den Folgeperioden mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem die Software entsprechend ihrer Zweckbestimmung verwendet werden kann. Abschreibungszeitraum ist die jeweils erwartete Nutzungsdauer, die zwischen zwei und sechs Jahren beträgt.

## 5.2 Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Unternehmens. Sie werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der jeweiligen Nutzungsdauer.

Die planmäßige Abschreibung beginnt, sobald der Vermögenswert entsprechend seiner Zweckbestimmung verwendet werden kann.

## 5.3 Leasingverhältnisse

Verträge des Unternehmens werden bei Vertragsbeginn dahingehend beurteilt, ob sie ein Leasingverhältnis begründen oder beinhalten. Ein Leasingverhältnis ist immer dann gegeben, wenn sich aus den vertraglichen Vereinbarungen die Berechtigung ergibt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

### 5.3.1 Vertragsverhältnisse als Leasingnehmer

Der The Grounds-Konzern ist Leasingnehmer folgender Kategorien von Vermögenswerten, wobei diese Leasingverhältnisse insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind:

- ▶ Geschäfts- und Büroräume
- ▶ Nutzungsrechte aus langlaufenden Erbbaurechtsverträgen
- ▶ Kraftfahrzeuge
- ▶ (sonstige) Betriebs- und Geschäftsausstattung

Mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen bilanziert der The Grounds-Konzern für alle identifizierten Leasingverhältnisse, bei denen er Leasingnehmer ist, einen Vermögenswert für das Nutzungsrecht an dem betreffenden Leasinggegenstand und eine Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit sowie etwaigen Nebenkosten (vor Laufzeitbeginn geleistete Zahlungen, direkt zurechenbare Vertragserlangungskosten, vereinbarte Rückbauverpflichtungen) und Minderungen (erhaltene Anreizleistungen). Leasing- und Nichtleasingkomponenten in den Leasingverhältnissen werden getrennt und die ermittelten Nichtleasingkomponenten sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich nach dem Barwert der Leasingzahlungen, die über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leisten sind. Die Abzinsung der Zahlungsverpflichtungen erfolgt in der Regel mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da die implizierten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmt werden können. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme zahlen müsste. Für Portfolios ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten etc.) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz zugrunde gelegt.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- ▶ feste Zahlungen einschließlich faktisch fester Zahlungen und abzüglich der vom Leasinggeber gewährten Anreize;
- ▶ variable Zahlungen, die an einen Index oder Referenzzins gekoppelt sind (erstmalig bewertet anhand des zum Bereitstellungsdatum gültigen Index- bzw. Zins-Werts);
- ▶ Beträge, die im Zusammenhang mit Restwertgarantien voraussichtlich anfallen;
- ▶ Ausübungspreise für Kauf- oder Verlängerungsoptionen, wenn hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- ▶ Vertragsstrafen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn hinreichend sicher ist, dass die Kündigung erfolgt.

Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden neben der fixierten Grundlaufzeit auch Zeiträume berücksichtigt, die durch die Ausübung von Verlängerungsoptionen und die Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen erwartungsgemäß hinzukommen.

Für Zwecke der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der geleisteten Leasingzahlungen fortgeschrieben. Außerdem wird das Nutzungsrecht bei etwaigem Wertminderungsbedarf außerplanmäßig abgeschrieben und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit fortlaufend angepasst.

Leasingverbindlichkeiten werden neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Zins- oder Indexänderungen verändern, Schätzungen über die voraussichtlichen Zahlungen aufgrund einer Restwertgarantie anzupassen sind, sich eine neue Einschätzung hinsichtlich der Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ergibt oder sich faktisch feste Leasingzahlungen ändern. Im Fall der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts. Soweit diese Anpassung zu einer Verringerung des Buchwerts des Nutzungsrechts unter null führen würde, wird der Anpassungsbetrag erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die aus Leasingverhältnissen anzusetzenden Nutzungsrechte werden in der Konzernbilanz gesondert in den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz ebenfalls gesondert jeweils unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten abgebildet. Die Nutzungsrechte an Erbbaurechtsgrundstücken werden innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von bis zu 12 Monaten wird abweichend von den zuvor beschriebenen Grundsätzen kein Nutzungsrecht und keine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die geleisteten Leasingzahlungen werden stattdessen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen aufwandswirksam erfasst, soweit nicht eine lineare Aufwandsverteilung über die Vertragslaufzeit sachgerechter erscheint.

### 5.3.2 Vertragsverhältnisse als Leasinggeber

Der The Grounds-Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Solche Leasingverhältnisse sind danach zu unterscheiden, ob ein Finanzierungs- oder ein Operate-Leasing vorliegt. Maßgebendes Klassifikationsmerkmal ist dabei, welcher Vertragspartner die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert des Leasingverhältnisses verbunden sind. Für Zwecke dieser Beurteilung

werden bestimmte Indikatoren herangezogen, bspw. ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts umfasst. Trägt nach der Gesamtwürdigung der vertraglichen Vereinbarungen der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, liegt Finanzierungsleasing vor, andernfalls Operate-Leasing.

Die als Leasingverhältnisse anzusehenden Verträge des The Grounds-Konzerns mit Mietern sind durchweg als Operate-Leasing einzustufen. Sie betreffen überwiegend Privatisierungsprojekte des Konzerns, teilweise aber auch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die daraus vereinnahmten monatlichen Mietzahlungen werden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen ertragswirksam in den Umsatzerlösen erfasst, soweit nicht eine lineare Ertragsverteilung über die Vertragslaufzeit des Leasingverhältnisses sachgerechter erscheint. Soweit eine Vereinbarung neben der Leasing- auch Nichtleasingkomponenten beinhaltet, erfolgt eine Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts gemäß den Regelungen des IFRS 15.

## **5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Objekte, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Realisierung von Wertsteigerungen dienen. Dies beinhaltet auch Immobilien, die sich (noch) in der Herstellungsphase befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitäten entfaltet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten und nachfolgend zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts resultieren, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts und wird in der Periode des Abgangs erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu dem Zeitpunkt, zu dem sich abzeichnet, dass die unmittelbare Verwertung durch Verkauf nicht umgesetzt werden kann und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand zu erwarten ist.

## 5.5 Wertminderungen von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung, ob eine Wertminderung vorliegt, werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen jedoch höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

## 5.6 Finanzinstrumente

### 5.6.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Direkt zurechenbare Transaktionskosten erhöhen den Zugangswert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.



Die finanziellen Vermögenswerte werden auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung solcher Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in folgende Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AC);
- ▶ zum beizulegenden Zeitwert, bewertet mit ergebnisneutralem Ausweis von Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI);
- ▶ zum beizulegenden Zeitwert, bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis (FVTPL).

Sowohl in der Berichts- als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahrs hat der The Grounds-Konzern neben Eigenkapitalinvestments (Beteiligungen) nur Kredite und Forderungen bilanziert, die wie auch zuvor nach IAS 39 zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertet wurden. Bei den bilanzierten Beteiligungen handelt es sich um Vermögenswerte der Kategorie „FVTPL“.

Die zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Beteiligungen werden konzeptionell zu ihren beizulegenden Zeitwerten bilanziert, die auf der Grundlage ihres zum jeweiligen Abschlussstichtag geschätzten Zukunftserfolgs werts bestimmt werden. Bei unwesentlichen Beteiligungen wurde teilweise davon ausgegangen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten dem beizulegenden Zeitwert entsprechen. Auf etwaige zum Abschlussstichtag bestehende Unterschiede zwischen dem Beteiligungsbuchwert nach IFRS und dem diesbezüglich relevanten Steuerwert werden latente Ertragsteuern abgegrenzt, soweit entsprechende Veräußerungsgewinne in der Zukunft nicht steuerbefreit sind und es sich um wesentliche Beträge handelt.

Wertminderungen der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst und nach dem sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodell nach IFRS 9.5.5.15 bestimmt. Dieses Modell ermittelt einen Wertberichtigungsbedarf unter Berücksichtigung bestehender Sicherheiten in Höhe der über die Gesamtlaufzeit der Vermögenswerte erwarteten Kreditverluste. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis

höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben. Sobald ersichtlich ist, dass eine Forderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinvestments der Kategorie „FVTOCI“ werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im sonstigen Ergebnis angesammelte Gewinne und Verluste werden bei Abgang dieser finanziellen Vermögenswerte nicht erfolgswirksam klassifiziert. Dividenden werden hingegen erfolgswirksam realisiert.

### 5.6.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, deren Begleichung auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Abschlussstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

## 5.7 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert für die sich im The Grounds-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasiereten Ansatzes, des kostenbasiereten Ansatzes oder des einkommensbasiereten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende hierarchische Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ **Stufe 1:** Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- ▶ **Stufe 2:** Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- ▶ **Stufe 3:** Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden.

Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73).

## 5.8 Vorräte

Die Vorräte des The Grounds-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf bzw. zur Entwicklung erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Herstellungskosten entstehen, wenn und soweit an den Immobilien vor Abgang noch Sanierungs- oder Entwicklungstätigkeiten vorgenommen werden. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Materialkosten und Löhne sowie die Kosten der zurechenbaren Fremdleistungen sowie Fremdkapitalzinsen bei qualifizierten Vermögenswerten. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

## 5.9 Zahlungsmittel

Zahlungsmittel sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

## 5.10 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe werden zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

## 5.11 Aktienbasierte Vergütungen

Für aktienbasierte Vergütungszusagen (Optionsrechte), die in der Berichtsperiode von der The Grounds erstmals eingeräumt wurden, ist ein Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktien) vorgesehen, wobei die Gesellschaft alternativ auch die Möglichkeit besitzt, die Verpflichtung durch Barausgleich zu erfüllen. Der beizulegende Zeitwert wird zum

Ausgabezeitpunkt der Optionen ermittelt und anteilig über die Wartezeit der Begünstigten unter entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals als Aufwand erfasst. Im Hinblick auf kapitalmarktabhängige Leistungsbedingungen der Vergütungszusagen wird der beizulegende Zeitwert der gewährten Optionen zum Ausgabebetrag unter Berücksichtigung dieser Bedingungen über ein anerkanntes mathematisches Bewertungsmodell (Black-Scholes-Modell) ermittelt und unverändert fortgeführt. Für solche kapitalmarktabhängigen Leistungsbedingungen erfolgt somit keine Anpassung zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen. Bei Änderungen der gewährten Optionsanzahl wird dagegen der als Aufwand erfasste Betrag angepasst. Solche Änderungen können auch in der erwartungsgemäßen Erfüllung von Dienst- und/oder kapitalmarktunabhängigen Leistungsbedingungen begründet liegen.

## 5.12 Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

Die der Eigenkapitalbeschaffung direkt zuordenbaren Aufwendungen werden in Einklang mit IAS 32 unter Abzug der damit verbundenen Ertragsteuervorteile erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet, soweit sie sich auf die Ausgabe neuer Eigenkapitalinstrumente beziehen. Aufwendungen, die nicht vollumfänglich der Eigenkapitalbeschaffung zugeordnet werden können, werden anhand sinnvoller Schlüssel in direkt mit dem Eigenkapital zu verrechnende und als Aufwendungen der Berichtsperiode erfolgswirksam zu erfassende Bestandteile aufgeteilt.

## 5.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn dem Unternehmen aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn das Unternehmen die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt es den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte wird angesetzt, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

## 5.14 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Abschlussstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder Verlustvorträge verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit direkt gegen Rücklagen zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls direkt gegen die Rücklagen erfasst werden.

## 5.15 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist dadurch gekennzeichnet, dass ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei den im The Grounds-Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

## 5.16 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse aus Kundenverträgen werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, sobald die Verfügungsgewalt über das zu liefernde Gut oder die

zu erbringende Dienstleistung auf den Kunden übergegangen ist. Sie werden in Höhe der Gegenleistung angesetzt, auf die der Konzern nach Erfüllung seiner zeitpunkt- oder zeitraumbezogenen Leistungsverpflichtung nach den vertraglichen Vereinbarungen erwartungsgemäß Anspruch hat.

Die Umsatzerlöse des The Grounds-Konzerns werden im Wesentlichen aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohnungen und Projektimmobilien sowie Mieterträgen und Betriebskostenabrechnungen erzielt.

Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen beinhalten überwiegend eine einzige Leistungsverpflichtung i. S. v. IFRS 15. Bei Immobilienverkäufen ohne wirtschaftlich relevante Bauverpflichtung liegt in der Regel eine zeitpunktbezogene Leistungsverpflichtung vor. Die Verfügungsmacht über die Immobilie geht dabei grundsätzlich mit dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Mit diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Zahlungsanspruch. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt mit dem dinglichen Vollzug der Anteilsübertragung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem für die Transaktion in Rechnung gestellten Betrag. Da die Gegenleistung grundsätzlich mit dem Übergang des Rechtstitels fällig ist, enthält dieser keine wesentliche Finanzierungskomponente. Soweit mit dem Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Aufbesserungs- oder Sanierungsarbeiten übernommen werden, werden daraus resultierende Erlöse erst mit deren Erfüllung realisiert, da diese als separierbare Leistungsverpflichtung zu betrachten sind.

Geht die Erfüllung von Immobilienkaufverträgen mit Kunden mit erheblichen Bauverpflichtungen einher, erfolgt die Erlösrealisation in der Regel zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kundenvertrags. Zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads wird grundsätzlich auf das Verhältnis der bereits angefallenen Baukosten zu den erwarteten Gesamtkosten des Projekts abgestellt (Cost-to-Cost-Methode). Die sich daraus ergebenden Umsatzerlöse werden auf der Grundlage der in dem Kundenvertrag geregelten Gegenleistung bestimmt. Sind vertragliche Abschlagszahlungen vereinbart, die nach leistungsbezogenen Meilensteinen bezüglich des Baufortschritts berechnet bzw. vereinnahmt werden, wird für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen ein Vertragsvermögenswert aktiviert und in der Konzernbilanz gesondert ausgewiesen. Übersteigt die Meilensteineinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit angesetzt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel keine wesentliche Finanzierungskomponente, da

der Zeitraum zwischen Umsatzrealisation und der jeweiligen Meilensteineinzahlung weniger als ein Jahr beträgt.

Immobilienprojekte, für die noch keine Kaufverträge mit Kunden vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

Mieterträge werden über die Laufzeit des Mietverhältnisses periodengerecht entsprechend den zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen erfasst und in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Neben-/Betriebskosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Zinserträge werden zeitproportional erfasst und nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags und des anwendbaren Effektivzinssatzes abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswerts bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden können.

## **5.17 Vergütungen für Geschäftsvermittlung**

Vergütungen für die Vermittlung von konkreten Geschäftsabschlüssen mit Kunden sind grundsätzlich als Vermögenswert zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben. Mit Blick auf ihren kurzfristigen Charakter werden Vermittlungsvergütungen des The Grounds-Konzerns zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits geleistete Vermittlungsvergütungen als Vertragserlangungskosten unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.



# 6 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds das Ziel, die Liquidität und die Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der The Grounds-Konzern absatzseitige Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

## Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses sind auch Schätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen erforderlich, die sich auf die Abbildung der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten für die jeweilige Berichtsperiode auswirken (können). Diese Annahmen und Schätzungen erfolgen zwar nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen, werden jedoch naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Schätzungen und Annahmen mussten insbesondere für folgende Sachverhalte vorgenommen werden:

- ▶ Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten
- ▶ Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- ▶ Bewertung der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien
- ▶ Einschätzung, ob eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll (IAS 2) oder langfristig zur Renditeerzielung eingesetzt wird (IAS 40)
- ▶ Bewertung risikobehafteter Forderungen
- ▶ Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten, insbesondere betreffend die Realisierbarkeit von aktiven latenten Steuern.

Es bestehen Unsicherheiten zur Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.

- ▶ Ansatz und Bewertung von Rückstellungen aufgrund bestehender Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns
- ▶ Schätzung der aufzudeckenden stillen Reserven im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben
- ▶ Schätzung der erwarteten Gesamtkosten zur Bestimmung des Leistungsfortschritts im Rahmen der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei Bauleistungen nach der Cost-to-Cost-Methode

Änderungen von Schätzungen und Annahmen werden zum Zeitpunkt der zugrundeliegenden besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

# 8 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

## 8.1 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich wie folgt:

	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstiges immaterielles Vermögen		Sachanlagen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.942	20	20	269	346
Kumulierte Abschreibungen	0	0	5	4	89	115
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>1.942</b>	<b>1.942</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>180</b>	<b>231</b>
Zugänge (+)	0	0	0	1	34	30
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	-1	-21	-107
Abschreibungen (-)	-1.942	0	-2	-2	-34	-37
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
Abgänge Abschreibungen (-)	0	0	0	-1	-17	-63
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>1.942</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>176</b>	<b>180</b>
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.942	20	20	282	269
Kumulierte Abschreibungen	1.942	0	7	5	106	89

## 8.2 Nutzungsrechte

Die nach Vermögenskategorien differenzierten Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Geschäfts- und Büroräume		Kraftfahrzeuge		Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten	447	447	217	147	12	12
Kumulierte Abschreibungen	290	201	134	81	12	9
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>157</b>	<b>246</b>	<b>83</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Zugänge (+)	0	0	14	70	0	0
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen (-)	-90	-89	-44	-53	0	-3
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>53</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anschaffungskosten	447	447	231	217	0	12
Kumulierte Abschreibungen	380	290	178	134	0	12

## 8.3 Leasinggeberverhältnisse

Die als Operate-Leasing einzustufenden Mietverträge des The Grounds-Konzerns haben in der Berichtsperiode zu Mieteinnahmen von 1.767 TEUR (Vj.: 1.972 TEUR) geführt. Davon entfallen 125 TEUR (Vj.: 179 TEUR) auf Vorrats- bzw. Projektimmobilien und 1.642 TEUR (Vj.: 1.793 TEUR) auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Operate-Leasingverhältnisse des The Grounds-Konzerns betreffen im Jahr 2024 im Wesentlichen die Vermietung von Wohnimmobilien mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist seitens der Mieter von drei Monaten. Aus den bestehenden Mietverträgen betreffend den derzeitigen Immobilienbestand werden im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich Mindestleasingzahlungen in Höhe von circa 416 TEUR erzielt, wovon 32 TEUR auf die Vorratsimmobilien entfallen, die im Rahmen der Einzelprivatisierung veräußert werden sollen. Die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für die unkündbare Grundmietzeit aus der längerfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien sind von untergeordneter Bedeutung.

## 8.4 Beteiligungen

Bei den ausgewiesenen Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 10,1 % an der ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG, Stuttgart, und einen Anteil in Höhe von 3,4 % an der PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co. KG, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind. Mangels Unterschiede zwischen den Beteiligungsbuchwerten nach IFRS und den Steuerwerten waren keine latenten Steuern abzugrenzen.

## 8.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>2.279</b>	<b>2.316</b>
Anteilsabgänge	-2.265	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	-14	-37
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>0</b>	<b>2.279</b>

## 8.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>35.131</b>	<b>36.109</b>
Zugänge (+)	492	331
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (-)	-290	0
Abgänge (-)	0	0
Aufwertungen (+)	476	0
Abwertungen (-)	-734	-1.309
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>35.075</b>	<b>35.131</b>

Der Zugang im Jahr 2024 resultiert im Wesentlichen aus durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Objekt Margaretenstraße und im Stendal/Prignitz-Portfolio.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 19.936 TEUR (Vj.: 18.802 TEUR) belastet.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Abschlussstichtag wurden unabhängige Sachverständigengutachten eingeholt. In die Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten ein. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt 35.075 TEUR.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert 31.12.2024	Spanne 31.12.2024
Liegenschaftszinssatz	%	4,41 %	1,05 %–6,50 %
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,98	4,25–10,00
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	23,08 %	16,61 %–34,23 %

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert 31.12.2024	Spanne 31.12.2024
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	16,0	7,5–32,3
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	1.342	381–3.880

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert 31.12.2023	Spanne 31.12.2023
Liegenschaftszinssatz	%	4,17 %	0,95 %–6,34 %
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,70	4,64–9,13
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	24,15 %	16,40 %–31,12 %

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert 31.12.2023	Spanne 31.12.2023
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	16,3	8,1–34,1
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	1.313	460–3.683

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 31.925 TEUR (Vj.: 31.841 TEUR) ergeben. Wäre umgekehrt der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt 38.575 TEUR (Vj.: 38.361 TEUR) betragen. Die Verringerung der Marktmiete um 10 % hätte einen Zeitwert der Immobilien von 30.975 TEUR (Vj.: 31.011 TEUR) zur Folge. Wäre umgekehrt die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 38.935 TEUR (Vj.: 38.861 TEUR) betragen. Bei Verringerung der Leerstandsquote um 1 % hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 35.465 TEUR (Vj.: 35.411 TEUR) betragen. Im Gegenzug verringert sich der Zeitwert der Immobilien auf 34.575 TEUR (Vj.: 34.491 TEUR) sofern die Leerstandsquote sich um 1 % erhöht hätte.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung sind in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	1.642	1.792
Materialaufwand	-561	-411
Instandhaltungsaufwand	-127	-183
<b>Summe</b>	<b>954</b>	<b>1.198</b>

## 8.7 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Genossenschaftsanteile	160	145
<b>Summe</b>	<b>160</b>	<b>145</b>

## 8.8 Vorräte

Das Vorratsvermögen des The Grounds-Konzerns umfasst unfertige Leistungen, Immobilien im Bau, verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	1.180	1.149
Immobilien im Bau	85.398	81.331
Verkaufsfertige Immobilien	4.972	6.348
Geleistete Anzahlungen	1.012	2.652
<b>Summe</b>	<b>92.562</b>	<b>91.480</b>

Die unfertigen Leistungen betreffen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die Immobilien im Bau umfassen Projektentwicklungen in der Planungs- und Hochbauphase und die geleisteten Anzahlungen wurden für einen weiteren Objekterwerb getätigt.



In den Vorräten sind Immobilien im Bau in Höhe von 85.398 TEUR (Vj.: 53.683 TEUR) sowie verkaufsfertige Immobilien in Höhe von 3.589 TEUR (Vj.: 5.384 TEUR) enthalten, deren Veräußerung später als innerhalb von 12 Monaten realisiert werden sollen.

In den Immobilien im Bau sind im Laufe des Jahres aktivierte Fremdkapitalkosten von 4.481 TEUR (Vj.: 3.764 TEUR) enthalten.

## 8.9 Vertragsvermögenswerte

Zum 31. Dezember 2024 bestanden keine Vertragsvermögenswerte. Die Vertragsvermögenswerte im Vorjahr in Höhe von 169 TEUR waren als kurzfristig einzustufen. Sie betrafen in vollem Umfang bereits erbrachte Bauleistungen für zwei Wohnungsbauprojekte in Magdeburg und Berlin.

## 8.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Leistungsabrechnungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	1.355	2.675
Wertberichtigungen	-157	-107
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>1.198</b>	<b>2.568</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wiesen zum Abschlussstichtag folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.355</b>	<b>2.568</b>
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	17	2.050
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	14	25
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tagen	267	30
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	28	3
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	70	409
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	151	34
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	806	18
<b>Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>156</b>	<b>107</b>

Das Ausfallrisiko der zum Abschlussstichtag um mehr als 30 Tage überfälligen Forderungen wird als unwesentlich eingeschätzt.

## 8.11 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen enthielten zum Abschlussstichtag wie im Vorjahr nur kurzfristige Positionen und setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	314	610
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	510	10
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	1.746	60
Forderungen aus Rückerstattungsansprüchen	400	0
Forderungen aus Darlehen an Dritte	68	1.809
Geleistete Vertragserlangungskosten	77	726
Forderungen aus Umsatzsteuer	122	484
Steuererstattungsansprüche	60	109
Kautionen	108	108
Verpfändete Bankguthaben	3.961	2.918
Übrige sonstige Forderungen	419	295
<b>Summe</b>	<b>7.785</b>	<b>7.129</b>

Die ausgewiesenen Darlehen an nahestehende Unternehmen werden in Höhe von 10 TEUR (Vj.: 10 TEUR) wie im Vorjahr mit einem Zinssatz von 5 % p. a. verzinst. Des Weiteren enthält die Position ein Darlehen über 500 TEUR (Vj.: 1.500 TEUR), welches wie im Vorjahr mit 3 % p. a. verzinst und aufgrund von Änderungen in der Gesellschaftsstruktur umgegliedert wurde aus Darlehen an Dritte in Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen.

Die Forderungen gegen nahestehende Personen betreffen im Wesentlichen mit 552 TEUR ausstehende Einlagen aus der Kapitalerhöhung, die kurz nach dem Bilanzstichtag zur Einzahlung gelangten, sowie mit 1.133 TEUR weiterberechnete Planungskosten im Rahmen des Rücktritts seitens des Verkäufers vom schwebenden Kaufvertrag für das Projekt in Bad Zwischenahn.

Die Forderungen aus Rückerstattungsansprüchen von 400 TEUR stehen ebenfalls mit diesem Projekt in Zusammenhang, betreffen aber keine nahestehenden Unternehmen/Personen.

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen inklusive aufgelaufener Zinsen von 657 TEUR gegen ein assoziiertes Unternehmen, auf die Wertberichtigungen in Höhe von 350 TEUR vorgenommen wurden.

## 8.12 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

## 8.13 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit Vertrag vom 14. Oktober 2024 wurde das Grundstück Rudolph-Breitscheid-Str. 6 in Wittenberge mit Wirkung zum 1. Januar 2025 verkauft.

## 8.14 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 49.454.740 EUR und ist eingeteilt in 49.454.740 Stückstammaktien. Es hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>17.805.517</b>	<b>17.805.517</b>
Kapitalherabsetzung	8.902.759	0
Kapitalerhöhung	40.551.982	0
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>49.454.740</b>	<b>17.805.517</b>

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19. September 2024 durch Einziehung einer Aktie im vereinfachten Einziehungsverfahren um 1,00 EUR auf 17.805.516,00 EUR herabgesetzt. Der durch die Kapitalherabsetzung freiwerdende Betrag wurde gemäß § 237 Abs. 5 AktG in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die am 19. September 2024 von der Hauptversammlung beschlossene vereinfachte Herabsetzung des Grundkapitals um 8.902.758,00 EUR auf 8.902.758,00 EUR wurde am 10. Dezember 2024 im Handelsregister eingetragen. Die Kapitalherabsetzung diente der Deckung von Verlusten und war die Voraussetzung für die Umsetzung notwendiger weiterer Kapitalmaßnahmen.

Die ebenfalls von der Hauptversammlung am 19. September 2024 beschlossene Erhöhung des herabgesetzten Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlage wurde durch Ausgabe von 40.551.982 neuen auf den Namen lautende Stammaktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie zum 30. Dezember 2024 durchgeführt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27. August 2021 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 26. August 2026 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 8.902.758 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2020 zur Erfüllung eines Aktienoptionsprogramms für die Mitglieder des Vorstands und andere Führungskräfte um bis zu 1.750 TEUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I). Darüber hinaus ist das Grundkapital auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 2. August 2018 (nebst Änderungsbeschluss vom 28. August 2020) um bis zu 7.152.758 EUR zwecks Bedienung von Wandel- und/oder Optionsanleihen und/oder Genussrechten bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I).

Die Kapitalrücklage beinhaltet Ausgabebeträge für Aktien, die bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden, sowie Zuführungen aus der Ausgabe von aktienbasierten Vergütungen und die Erfassung der Eigenkapitalkomponente der im Geschäftsjahr 2021 ausgegebenen Wandelanleihe. Diese Beträge werden gekürzt um Eigenkapitalbeschaffungskosten (nach Abzug von Ertragsteuern) sowie durch Entnahmen zur Verlustkompensation und durch die Einziehung einer Aktie um 1,00 EUR.

Im Berichtsjahr wurden der Kapitalrücklage insgesamt 130 TEUR als Folge der Ausgabe aktienbasierter Vergütungen (Optionsrechte) i. S. d. IFRS 2 zugeführt.

Die Gewinnrücklagen resultieren aus den erfolgsneutralen Vorgängen bei der erstmaligen Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses.

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb beruht auf dem umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der The Grounds und der The Grounds Real Estate GmbH (vormals: AG) im Geschäftsjahr 2017.

Der Bilanzgewinn resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Abschlussstichtag, die nicht ausgeschüttet worden sind.

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die The Grounds Real Estate Development AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2024 dargestellt:

	<b>31.12.2024</b>
	<b>TEUR</b>
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	89.012
Summe der langfristigen Vermögenswerte	326
Summe der kurzfristigen Schulden	78.697
Summe der langfristigen Schulden	2.259
Nettovermögen	8.382
Erträge/Umsatzerlöse	4.841
Jahresüberschuss	-7.676
davon den Anteilseignern der The Grounds Real Estate Development AG zuzurechnen	-4.825
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-2.851

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die The Grounds Real Estate Development AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

	<b>31.12.2023</b>
	<b>TEUR</b>
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	85.021
Summe der langfristigen Vermögenswerte	2.156
Summe der kurzfristigen Schulden	70.892
Summe der langfristigen Schulden	5.602
Nettovermögen	10.683
Erträge/Umsatzerlöse	13.670
Jahresüberschuss	508
davon den Anteilseignern der The Grounds Real Estate Development AG zuzurechnen	757
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-249

## 8.15. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	13.793	10.823
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	51.729	61.856
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>65.522</b>	<b>72.679</b>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Nachrangdarlehen in Höhe von nominal 58.571 TEUR (Vj.: 67.325 TEUR) sind mit Grundschulden besichert. Davon entfällt ein Betrag von 13.498 TEUR (Vj.: 17.691 TEUR) auf Nachrangdarlehen. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten durch Bankkontenverpfändungen, Abtretung von Schadensersatzansprüchen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert. Zusätzlich hat die The Grounds Real Estate Development AG für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von nominal 26.838 TEUR Bürgschaften und harte Patronatserklärungen abgegeben. Für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von nominal 17.480 TEUR wurden zudem die Gesellschaftsanteile verpfändet.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 17.480 TEUR (Vj.: 18.829 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf das sogenannte Loan to Value (Verhältnis zwischen Schuldsaldo und Marktwert des Beleihungsobjekts) sowie auf das Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

In den Finanzverbindlichkeiten befinden sich Nachrangdarlehen in Höhe von 5 TEUR, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden und mit 7 % p. a. verzinst werden. Darüber hinaus beinhalten die Finanzverbindlichkeiten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.854 TEUR von Mitgeschafter aus Joint-Venture-Projekten.

Alle Kredite lauten auf Euro.

## 8.16 Anleihen

Die The Grounds hatte im Februar 2021 eine endfällige Wandelanleihe mit einer Nennbetrags-Stückelung von jeweils 1.000 EUR, einer dreijährigen Laufzeit und einem Gesamtnennbetrag von 12,0 Mio. EUR ausgegeben, die im Oktober 2021 um 4,8 Mio. EUR auf insgesamt 16,8 Mio. EUR erhöht wurde. Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zum Erwerb von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Nachdem vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht worden war, wurde die Anleihe in der Berichtsperiode um drei Jahre bis Februar 2027 verlängert, als nicht-wandelbare Schuldverschreibung ausgestaltet und die Nominalverzinsung angepasst. Die Nominalverzinsung betrug bis zum 17. August 2024 8,0 % p. a. und danach bis zur planmäßigen Endfälligkeit der Anleihe 0,0 % p. a. (zero coupon). Soweit Zinszahlungen anfallen, haben diese jeweils halbjährlich am 18. August und 18. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.

Bilanziell wurde die ursprüngliche Wandelanleihe in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufgegliedert. Der Wert der Eigenkapitalkomponente zum Ausgabebetrag wurde unter Berücksichtigung von Emissionskosten und eines angemessenen Nominalzinsabschlags für das Wandlungsrecht aus den zu leistenden Zahlungen mit 568 TEUR ermittelt. Dieser Betrag ist in der Kapitalrücklage erfasst. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe beinhaltet die fortgeschriebene Leistungsverpflichtung der Fremdkapitalkomponente zum jeweiligen Abschlussstichtag.

Mit der Herabsetzung der Nominalverzinsung in der Berichtsperiode war eine substanzielle Änderung der Finanzierungsbedingungen verbunden. Daher ist IFRS 9.3.3.2 folgend eine Ausbuchung der bisher ausgewiesenen Fremdkapitalkomponente und eine Einbuchung eines neuen Fremdkapitalinstruments unter erfolgswirksamer Erfassung der Wertdifferenz und der mit der Anleiheänderung zusammenhängenden Aufwendungen in Höhe von insgesamt 2.998 TEUR erfolgt. Zudem enthält die Anleihebedingung eine vertragliche Verpflichtung zur Beschränkung der Nettofinanzverbindlichkeit im Verhältnis zum bereinigten Gesamtvermögenswert.



Die The Grounds hat im Oktober 2023 eine endfällige Anleihe mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024, einem Gesamtnennbetrag von 10,0 Mio. EUR und einer Nominalverzinsung von 20,0 % p. a. ausgegeben. Die Anleihe wurde vom jetzigen Hauptaktionär der The Grounds, der Tempus Holdings 112 S.à r.l., Senningerberg/Luxemburg – ein von der H.I.G. Capital Group gemanagter Fonds – gezeichnet. Die Anleihebedingungen beinhalten darüber hinaus vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen sowie Besicherungen über die Verpfändung von Gesellschaftsanteilen und Abtretungen von Gesellschafterdarlehen und Verkaufsforderungen. In der Berichtsperiode wurde die Anleihe auf 17,0 Mio. EUR aufgestockt und deren Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Darüber hinaus wurde in einer gesonderten Vereinbarung mit dem ehemaligen Hauptaktionär geregelt, dass der Anleihegläubiger unter bestimmten Bedingungen innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums seine Forderungen in Aktien der Gesellschaft umwandelt. Vor dem Hintergrund der vereinbarten Regelungen ist zum Abschlussstichtag jedoch noch keine Umklassifizierung der Anleihe in ein Eigenkapitalinstrument erfolgt.

Für die Berichtsperiode wurde für diese Anleihen ein Zinsaufwand von insgesamt 2.921 TEUR (Vj.: 1.820 TEUR) ausgewiesen. Die Zinszahlungen aus dieser Anleihe erfolgen erst bei Endfälligkeit der Anleihe.

## 8.17 Leasingverbindlichkeiten

Die aus Leasingverhältnissen erfassten Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	bis 1 Jahr		> 1 Jahr bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zahlungen	145	185	135	240	1.574	1.601
Zinsanteil	26	33	91	97	832	855
Tilgungsanteil	119	152	44	143	742	746

Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, für die die Anwendungserleichterung des IFRS 16.6 in Anspruch genommen wird, lagen für die Berichtsperiode nicht vor.

## 8.18 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Aus- stehende Rechnun- gen	Abschluss und Prüfung	Gewähr- leistungen	Andere	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Januar 2024</b>	<b>83</b>	<b>1.244</b>	<b>71</b>	<b>100</b>	<b>3.514</b>	<b>5.012</b>
Verbrauch	83	1.102	71	0	0	1.256
Auflösung	0	17	0	0	1	18
Zuführung	158	379	194	200	0	931
Umgliederung	0	0	0	0	3.500	3.500
<b>31. Dezember 2024</b>	<b>158</b>	<b>504</b>	<b>194</b>	<b>300</b>	<b>13</b>	<b>1.169</b>

In den Rückstellungen befand sich im Vorjahr im Wesentlichen eine Rückstellung in Höhe von 3.500 TEUR für eine mögliche Inanspruchnahme aus der Übernahme einer gesamtschuldnerischen Haftung, der The Grounds Real Estate Development AG für ein an die At-Equity Projektgesellschaft HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH gewährtes Darlehen. Im Berichtszeitraum wurde der Betrag von den Rückstellungen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgliedert. Hintergrund ist der Abschluss einer Nachtragsvereinbarung im Jahr 2024 zur Entlassung aus der gesamtschuldnerischen Haftung gegen Zahlung eines Entgelts in Höhe von 3.500 TEUR.

## 8.19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.501</b>	<b>4.993</b>

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag beinhalten maßgeblich ausstehende Rechnungen für Bau- und Baunebenkosten.

## 8.20 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>1.015</b>	<b>1.474</b>

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern. Im Vorjahr waren neben den erhaltenen Anzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen noch erhaltene Anzahlungen aus Kaufpreistraten nach Baufortschritt für bereits veräußerte Neubauwohnungen in Höhe von 410 TEUR enthalten.

## 8.21 Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	3.586	97
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	0	56
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen	0	2.529
Sicherheitseinbehalte	110	180
Umsatzsteuer	28	23
Nicht-beherrschenden Gesellschafter bei Personengesellschaften	85	3.511
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	677	195
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.486</b>	<b>6.591</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen ist der aus den Rückstellungen im Geschäftsjahr umgegliederte Betrag in Höhe von 3.500 TEUR aus der getroffenen Nachtragsvereinbarung 2024 zur Entlassung aus der gesamtschuldnerischen Haftung aus einem Darlehen enthalten.

Darüber hinaus wurde die The Grounds App 2 GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr in eine GmbH umgewandelt. Hieraus resultiert eine Umgliederung von den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nicht-beherrschenden Gesellschaftern an Personengesellschaften in das Eigenkapital an nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 3.157 TEUR.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer.

## 8.22 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 2.202 TEUR (Vj.: 2.765 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 443 TEUR (Vj.: 591 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 1.759 TEUR (Vj.: 2.174 TEUR).

## 8.23 Latente Steuern

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	3.818	2.465
Latente Steuerverbindlichkeiten	-5.304	-6.543
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-1.486</b>	<b>-4.078</b>
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten	232	0
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	178	0
Erfolgsneutraler Abgang latente Steuerverbindlichkeiten	662	0
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	-823	2.592
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-1.239</b>	<b>-1.486</b>
Latente Steuerforderungen	3.371	3.818
Latente Steuerverbindlichkeiten	-4.610	-5.304

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapitalbeschaffungskosten	Steuerliche Verlustvorträge	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2024</b>	<b>1.089</b>	<b>4</b>	<b>2.725</b>	<b>3.818</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	329	0	-1.008	-679
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	232	0	232
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>1.418</b>	<b>236</b>	<b>1.717</b>	<b>3.371</b>

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen diverse Tochterunternehmen. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, diese Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können.

Darüber hinaus bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. 3,8 Mio. EUR und nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. 10,0 Mio. EUR.

Die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Finanzanlagen	Aus Differenzen bei Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	Aus Differenzen bei Vorräten	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei Vertragsvermögenswerten	Aus Differenzen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2024</b>	<b>-273</b>	<b>-463</b>	<b>-2.965</b>	<b>-192</b>	<b>-305</b>	<b>-1.106</b>	<b>-5.304</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	0	-891	757	168	305	-483	-144
Erfolgsneutraler Abgang	0	0	662	0	0	0	662
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	178	0	0	0	0	0	178
<b>Stand 31. Dezember 2024</b>	<b>-95</b>	<b>-1.354</b>	<b>-1.548</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>-1.589</b>	<b>-4.610</b>

## 8.24 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des The Grounds-Konzerns, die sich ausschließlich auf inländische Immobilien beziehen, setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	9.529	21.458
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	0	450
Mieterträge	1.767	1.879
Sonstige	1.598	16
<b>Summe</b>	<b>12.894</b>	<b>23.803</b>

Im Berichtsjahr wurde erstmalig der Ausweis der Erlöse aus den Betriebskosten mit den Aufwendungen in den Bestandsveränderungen saldiert. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen ebenfalls angepasst.

In den sonstigen Umsätzen sind weiterbelastete Planungskosten in Höhe von 1.591 TEUR im Rahmen des Rücktritts seitens des Verkäufers vom schwebenden Kaufvertrag für das Projekt in Bad Zwischenahn enthalten.

Die ausgewiesenen Mieterträge betreffen die Nettokaltmieten aus Operate-Leasingverhältnissen des The Grounds-Konzerns i. S. d. IFRS 16.

Die Verteilung der Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

<b>Immobilienverkäufe</b>	2024	2023
	TEUR	TEUR
Zeitpunktbezogene Leistungen	1.456	2.783
Zeitraumbezogene Leistungen	8.073	19.125
<b>Gesamterlöse aus Kundenverträgen</b>	<b>9.529</b>	<b>21.908</b>

Die zeitpunktbezogenen Leistungen betreffen Verkäufe aus der Bestandsentwicklung, die zeitraumbezogenen Leistungen die Erlösrealisierung nach der Percentage-of-Completion-Methode (POC-Methode) für Objekte der Grundstücksentwicklung.

## 8.25 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Auflösung Ansprüche aus dem Aktienoptionsprogramm	0	316
Auflösung von Rückstellungen	18	92
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	22
Gewinn aus Entkonsolidierung	436	0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	244	163
<b>Summe</b>	<b>698</b>	<b>593</b>

## 8.26 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2024 betreffen die unfertigen Leistungen aus der Betriebskostenabrechnung an Mietern in Höhe von 963 TEUR (Vj.: 922 TEUR). Der positive Ergebnisbeitrag in der Bestandveränderung resultiert im Wesentlichen aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Vorjahr.

## 8.27 Materialaufwand

Der Materialaufwand des The Grounds-Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten aus dem Vorratsvermögen	9.944	12.493
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	450
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.436	1.467
Wertberichtigungen	4.725	3.250
Bezogene Leistungen	1.453	2.974
<b>Summe</b>	<b>17.558</b>	<b>20.634</b>

Der Materialaufwand enthält eine Wertberichtigung in Höhe von 4.225 TEUR auf das Projekt in Blankenfelde-Mahlow im Vorratsvermögen und mit 500 TEUR Projektentwicklungskosten aus dem Projekt Bad Zwischenahn, die nicht weiterberechnet werden konnten.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Vertriebskosten aus dem Verkauf von Immobilien.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe beinhalten Betriebskosten, die, soweit umlagefähig, an die Mieter weiterberechnet werden.

## 8.28 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	1.434	1.632
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	178	202
<b>Summe</b>	<b>1.612</b>	<b>1.834</b>

Für im Geschäftsjahr 2024 an Führungskräfte gewährte aktienbasierte Vergütungen wurde ein Aufwand in Höhe von 130 TEUR im Posten Gehälter, sonstige Leistungen erfasst. Für weitere Ausführungen zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente wird auf Abschnitt 10.2 Aktienbasierte Vergütungen verwiesen. Mangels steuerlicher Abzugsfähigkeit der Aufwendungen aus den aktienbasierten Vergütungen wurden darauf keine latenten Ertragsteuern abgegrenzt.



## 8.29 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Raumkosten	54	64
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	99	127
Reparaturen und Instandhaltung	61	56
Fahrzeugkosten	50	75
Werbe- und Reisekosten	103	307
Rechts- und Beratungskosten	220	590
Abschluss- und Prüfungskosten	259	181
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	0
Entschädigungskosten	0	190
Nicht abziehbare Vorsteuer	287	246
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	0	20
Börsenkosten	44	68
Aufsichtsratsvergütungen	68	68
Forderungsverluste	27	62
Einstellung in EWB	350	0
Aufwendungen aus Schuldübernahme	0	3.500
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	551	563
<b>Summe</b>	<b>2.177</b>	<b>6.117</b>

## 8.30 Finanzergebnis

In den Zinsaufwendungen sind Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 35 TEUR (Vj.: 20 TEUR) enthalten. Die Zinserträge enthalten Erträge aus der Abzinsung der Nullkuponanleihe in Höhe von 2.998 TEUR (Vj.: 0 TEUR).

## 8.31 Ertragsteueraufwand/-ertrag

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-214	-1.081
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-823	2.601
<b>Summe</b>	<b>-1.037</b>	<b>1.520</b>

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft als Mutterunternehmen des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	2024	2023
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	-12.519	-8.815
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	3.778	2.660
<b>Effekt aus</b>		
... steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-1.769	-1.056
... Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-1.622	-91
... erstmaligem Ansatz von passiven latenten Steuern	-296	0
... erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	-339	0
... sonstigen Ursachen	-788	-87
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>-1.036</b>	<b>1.520</b>

Der Steuerüberleitungsrechnung liegt ein kumulierter Ertragsteuersatz für das Mutterunternehmen von 30,175 % zugrunde.

## 8.32 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der zeitanteilig gewichteten durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2024	2023
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	-10.705	-7.046
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	18.077.995	17.805.517
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>-0,59</b>	<b>-0,40</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausbezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2024 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

## 8.33 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender (operativer) Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt -10.043 TEUR (Vj.: -14.880 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 723 TEUR (Vj.: 2.778 TEUR) enthalten.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt Zinszahlungen in Höhe von 10.418 TEUR (Vj.: 7.919 TEUR) geleistet. Zinszahlungen in Höhe von 4.481 TEUR (Vj.: 3.764 TEUR) wurden als Fremdkapitalkosten als Bestandteil der Herstellungskosten von qualifizierten Vermögenswerten (Immobilien im Bau) aktiviert und sind dem Cashflow aus der laufenden (operativen) Geschäftstätigkeit zugeordnet. Die übrigen Zinszahlungen von 5.937 TEUR (Vj.: 4.155 TEUR) sind dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten setzen sich aus den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen des Konzerns zusammen. Diese haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
<b>Anfangsbestand Bilanz</b>	<b>99.947</b>	<b>80.104</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-585	19.843
Nicht zahlungswirksame Veränderungen	330	0
<b>Endbestand Bilanz</b>	<b>99.692</b>	<b>99.947</b>

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	27.574	3.028
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>27.574</b>	<b>3.028</b>

### 8.34 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2024 hat eine Objektgesellschaft der The Grounds den Erwerb eines Einfamilienhaus-Portfolios von insgesamt 79 Reihen- und Doppelhäuser für einen Kaufpreis von 20.000 TEUR abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang ist für das 2. Quartal 2025 vorgesehen.

## 8.35 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

### a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair-Value-Hierarchie dargestellt. Sie enthalten keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2024	FVTPL*-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	2	0	0	2	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.198	0	1.198	1.198
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	7.785	0	7.785	7.785
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>2</b>	<b>8.983</b>	<b>0</b>	<b>8.985</b>	<b>8.985</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	65.522	65.522	65.522
Anleihen	0	0	34.170	34.170	29.201
Erhaltene Anzahlungen	0	0	1.015	1.015	1.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	3.501	3.501	3.501
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	4.486	4.486	4.486
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108.694</b>	<b>108.694</b>	<b>108.694</b>

\* Fair value through profit or loss: Beizulegender Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2023	FVTPL*-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	2	0	0	2	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.568	0	2.568	2.568
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	7.129	0	7.129	7.129
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>2</b>	<b>9.697</b>	<b>0</b>	<b>9.699</b>	<b>9.699</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	72.678	72.678	72.678
Anleihen	0	0	27.269	27.269	22.397
Erhaltene Anzahlungen	0	0	1.474	1.474	1.474
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	4.993	4.993	4.993
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	6.591	6.591	6.591
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113.005</b>	<b>113.005</b>	<b>113.005</b>

\* Fair value through profit or loss: Beizulegender Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

In Bezug auf die ausgewiesenen Beteiligungen stellen deren Anschaffungskosten eine geeignete Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar, da sich die Bedingungen seit der Anschaffung nicht signifikant geändert haben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt grundsätzlich für die erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten.

Finanzverbindlichkeiten wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach.

In der Folge stellt der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten und Anleihen zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Die Zerobondanleihe wurde mit ihrem Kurswert als Zeitwert angesetzt. Unter Berücksichtigung der ansonsten überwiegend schnellen Tilgung der Darlehen entspricht in Folgeperioden der beizulegende Zeitwert näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die periodengerechte Abgrenzung der Transaktionskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten und Anleihen um 815 TEUR (Vj.: 560 TEUR) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2024 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2024	2023	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	33	133	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-6.646	-4.460
<b>Nettoergebnis</b>	<b>33</b>	<b>133</b>	<b>-6.646</b>	<b>-4.460</b>

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

## b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 6 verwiesen.

## Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

31.12.2024	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>	<b>99.693</b>	<b>55.188</b>	<b>4.231</b>	<b>75.662</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.501	3.501	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.486	2.825	661	1.000
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.987</b>	<b>6.326</b>	<b>661</b>	<b>1.000</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>107.681</b>	<b>61.514</b>	<b>4.892</b>	<b>76.662</b>

31.12.2023	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>	<b>99.947</b>	<b>89.125</b>	<b>2.500</b>	<b>8.322</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.993	4.993	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.591	6.457	134	0
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>11.584</b>	<b>11.450</b>	<b>134</b>	<b>0</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>111.531</b>	<b>100.575</b>	<b>2.634</b>	<b>8.322</b>

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Abschlussstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

In der Bilanz existieren kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 51,7 Mio. EUR. Sofern die Rückführung nicht über bereits abgeschlossene Verkaufsverträge gesichert ist, besteht



ein Refinanzierungsrisiko, das auch zu Liquiditätsproblemen führen könnte. The Grounds versucht vorzeitig bei Bedarf die Finanzierungen zu verlängern. Zum Veröffentlichungstichtag existieren keine fälligen Finanzverbindlichkeiten.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im The Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von 27.574 TEUR (Vj.: 3.028 TEUR) zur Verfügung.

### Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des The Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen in Höhe von 13.498 TEUR, die gegenläufig eine Chance auf den Erhalt einer risikoadäquaten, vergleichsweise hohen Verzinsung beinhalten. Die projektbezogene Darlehensvergabe stellt gleichzeitig auch eine Risikokonzentration zum jeweiligen Abschlussstichtag dar.

### Zinsänderungsrisiko

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im The Grounds-Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten betreffen ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und können damit lediglich in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Abschlussstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Abschlussstichtag repräsentativ für die jeweilige Berichtsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um ca. 500 TEUR geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

## 9 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Am 16. Januar 2025 wurden Stelios Theodosiou, Managing Director bei H.I.G. Realty Partners, London, sowie Daniel Wöhler, Director und Head of DACH bei H.I.G. Realty Partners, London, neu in den Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG bestellt. Im Gegenzug sind Eric Mozanowski und Thomas Bergander aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Zum 1. März 2025 hat der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG Andrew Wallis zum Finanzvorstand (CFO) ernannt. Andrew Wallis wird die Gesellschaft künftig gemeinsam mit Jacopo Mingazzini führen.

## 10 Sonstige Angaben

### 10.1 Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

Dem Vorstand der The Grounds gehörten in der Berichtsperiode und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses die folgenden Personen an:

- ▶ Jacopo Mingazzini, Berlin, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom
- ▶ Andrew Wallis, Berlin, MBA, CFA (seit 1. März 2025)

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 347 TEUR (Vj.: 509 TEUR). Sie betreffen in Höhe von 261 TEUR (Vj.: 394 TEUR) kurzfristige fällige fixe und variable Vergütungen für die laufende Vorstandstätigkeit und in Höhe von 86 TEUR (Vj.: 115 TEUR) Aufwendungen aus in der Berichtsperiode gewährten aktienbasierten Vergütungen. Im Abschluss wurden keine Rückstellungen für Tantieme aufwandswirksam erfasst. Die aktienbasierte Vergütung war im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig.

Dem Aufsichtsrat der The Grounds gehörten in der Berichtsperiode die folgenden Personen an:

- ▶ Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Vorsitzender
- ▶ Thomas Bergander, Betriebswirt und Finanzökonom, stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Eric Mozanowski, Kaufmann

Hinsichtlich der Veränderungen im Aufsichtsrat verweisen wir auf die Ausführungen unter 9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag.

Die für die Aufsichtsrats Tätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 68 TEUR (Vj.: 70 TEUR). Dabei handelt es sich ausschließlich um kurzfristig fällige Vergütungen für die laufende Aufsichtsrats Tätigkeit.

## 10.2 Aktienbasierte Vergütungen

Im Oktober 2020 hat die The Grounds ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt, davon 1.400.000 auf den Vorstand und 350.000 auf Arbeitnehmer entfallend. Die unentgeltlich ausgegebenen Optionsrechte gewähren den begünstigten Mitarbeitern jeweils einen Anspruch auf Erwerb einer Stückaktie der Gesellschaft je Option zu einem Ausübungspreis von 2,00 EUR je Aktie. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann nach Ermessen der Gesellschaftsorgane durch Kapitalerhöhung, eigene Aktien oder durch Barausgleich erfolgen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen sind.

Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können ausgegebene Aktienoptionen unter bestimmten Bedingungen verfallen, falls das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten mit Unternehmen des The Grounds-Konzerns innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren seit dem Ausgabezeitpunkt endet.

Die Anzahl an zugeteilten Aktienoptionen obliegt dem Ermessen der Gesellschaftsorgane und richtet sich nicht nach der Erfüllung bestimmter im Aktienoptionsprogramm formalisierter Erfolgsziele. Die Ausübung der gewährten Optionsrechte nach Ablauf der Wartezeit setzt dagegen das Erreichen eines kapitalmarktabhängigen Erfolgsziels voraus. Sie bedingt, dass der Kurs der The Grounds-Aktie im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren

Nachfolgesystem seit dem Ausgabetag um mindestens 20 % gegenüber dem Ausübungspreis gestiegen ist. Maßgebend für die Beurteilung, ob die Ausübungshürde erfüllt ist, ist der Mittelwert der in der Schlussauktion im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellte Preis für eine The Grounds-Aktie an den zehn Börsenhandelstagen vor dem ersten Tag nach Ablauf der Wartezeit.

Aufgrund des Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds innerhalb der in den Optionsbedingungen geregelten Sperrfrist sind insgesamt 700.000 Optionen im Jahr 2023 verfallen.

Die ausgegebenen Aktienoptionen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

Optionsanzahl	zum 1.1. ausstehend	ausgegeben/ verfallen	zum 31.12. ausstehend	Restlaufzeit bis Ausübbarkeit (Monate)
Tranche 2020	700.000	0	700.000	0
Tranche 2021	200.000	0	200.000	0
<b>Gesamt</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>	<b>900.000</b>	

Die Ausgabe sämtlicher in der Berichtsperiode ausgegebenen Aktienoptionen ist an demselben Tag erfolgt. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Aktienoptionen wurde mittels des Black-Scholes-Modells auf Basis der folgenden wesentlichen Bewertungsparameter zum Ausgabetag ermittelt:

Optionsbewertungsparameter	Tranche 2020	Tranche 2021
Beizulegender Zeitwert am Ausgabetag (in EUR)	0,66	1,11
Aktienkurs am Ausgabetag (in EUR)	2,04	2,85
Ausübungspreis (in EUR)	2,00	2,00
Ausübungshürde (in EUR)	2,40	2,40
Erwartete Volatilität (in %)	49,35 %	32,30 %
Erwartete Laufzeit (in Jahren)	4	4
Erwartete Dividende (in EUR)	0,00	0
Risikoloser Zinssatz (in %)	-0,045 %	-0,174 %

Die erwartete Volatilität zum Ausgabetag der Aktienoptionen wurde auf der Grundlage historischer Volatilitäten geschätzt. Dem risikolosen Zinssatz wurde die Rendite für langfristige deutsche Staatsanleihen zugrunde gelegt, abgeleitet aus dem zum Ausgabetag für einen dreimonatigen Referenzzeitraum ermittelten Durchschnittswert.

Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode wird auf Abschnitt 8.28 Personalaufwand verwiesen. Zu detaillierten Angaben zum Vergütungsbericht wird auf den Konzernlagebericht (Abschnitt 6) verwiesen.

### **10.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören alle in Abschnitt 4.4.1 genannten Tochterunternehmen sowie die assoziierten Unternehmen der The Grounds. Nahestehende Personen sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die als Mitglieder des Managements in Schlüsselposition anzusehen sind, und deren nahe Angehörige. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen solche Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder oder deren nahe Angehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Neben den in Abschnitt 10.1 genannten Leistungsbeziehungen betreffend die Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden erfolgt:

	Wert der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2024	2023	2024	2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Forderungen</b>				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	1.633	0	1.645	12
<b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Verbindlichkeiten</b>				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	18	6	8
<b>Aus Finanzierungsvereinbarungen – Verbindlichkeiten</b>				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	3	6	0	56
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	3.050	119	27.162	7.134
gegenüber assoziierten Unternehmen	0	84	0	2.529
<b>Aus Finanzierungsvereinbarungen – Forderungen</b>				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	5	510	10
gegenüber assoziierten Unternehmen	40	20	657	603

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

## 10.4 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 13 (Vj.: 14) Angestellte.

## 10.5 Honorare des Konzernabschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar (ohne Umsatzsteuer) für Leistungen, die gegenüber der The Grounds sowie den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode erbracht wurden, beträgt 126 TEUR und beinhaltet ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Berlin, den 28. April 2025

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Jacopo Mingazzini

Andrew Wallis

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.



## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## **Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt**

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, für das vorherige, am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 26. April 2024 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Konzernabschluss und Konzernlagebericht abgegeben hat.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen in der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine

wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ▶ planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 28. April 2025

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer



# FINANZKALENDER

## 2025

**23. Juni** Ordentliche Hauptversammlung

---

**29. September** Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025

---

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 erwarteten 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, Andrew Wallis

## Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Peter Maser, Stuttgart

## Kontakt

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

## Layoutdesign:

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

## Redaktion, Layoutsatz:

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

## Fotos:

The Grounds Real Estate Development AG  
S. 8: Jacopo Mingazzini ©Die Hoffotografen



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG