
Hinweis gemäß MiFID II für Research als „Geringfügige Nichtmonetäre-Zuwendung“:

1. Es besteht ein Vertrag zwischen dem Researchunternehmen GBC AG und der Emittentin hinsichtlich der fortlaufenden Erstellung von Research Reports über die Emittentin. Die GBC AG wird hierfür durch die Emittentin vergütet.
 2. Die Research Reports werden weitreichend veröffentlicht bzw. öffentlich bereitgestellt sowie allen daran interessierten Wertpapierdienstleistungsunternehmen zeitgleich bereitgestellt.
-

14.02.2018 - GBC Vorstandsinterview - The Grounds Real Estate Development AG

Unternehmen: The Grounds Real Estate Development AG^{*4;5a;5b;6a;7;11}

ISIN: DE000A2GSVV5

Anlass des Research Kommentars: Vorstandsinterview

Analyst: Cosmin Filker

Fertigstellung/Erstveröffentlichung: 14.02.2018

** Katalog möglicher Interessenskonflikte auf Seite 5*

Die The Grounds Real Estate Development AG (The Grounds-Gruppe) hat Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Von den angebotenen 5,1 Mio. Aktien (Bezugspreis 2,20 € je Aktie) wurden insgesamt (Bezugsangebot und Privatplatzierung) 2,21 Mio. Aktien gezeichnet und damit ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 4,85 Mio. € erreicht. Die noch nicht platzierten Aktien sollen insbesondere institutionellen Investoren in Südafrika angeboten werden. Die eingeworbene Liquidität wurde bereits plangemäß für den Erwerb von zwei Immobilienportfolios für den Bestandsaufbau eingesetzt. Der GBC-Analyst Cosmin Filker hat mit dem The Grounds-Vorstand Hans Wittmann gesprochen:

GBC AG: Herr Wittmann, im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden in einer ersten Tranche rund 45 % der angebotenen Aktien platziert. Wie zufrieden sind Sie mit der Platzierung und was erwarten Sie sich von den Gesprächen in Südafrika?

Hans Wittmann: Wir haben im Rahmen der Investorenansprache in Deutschland sehr viel positives Feedback erhalten und sind auch sehr zufrieden mit dem bisherigen Erfolg der Kapitalmaßnahme. Die zweite Stufe der Kapitalmaßnahme wird derzeit in Südafrika umgesetzt. Die Zulassung der südafrikanischen Zentralbank (Federal Reserve) steht kurz bevor und wir rechnen mit dem Listing an der AltX (Alternative Exchange) in Johannesburg innerhalb der kommenden zwei bis drei Wochen. Auf dieser Grundlage können wir dann konkrete Investorengespräche in Südafrika führen, wobei wir jetzt schon erstes positives Feedback erhalten haben.

GBC AG: Mit dem Erwerb von mehreren Objekten wurden die ersten Mittel der Kapitalerhöhung bereits erfolgreich eingesetzt. Können Sie die Eckdaten der beiden Investitionen skizzieren?

Hans Wittmann: Damit haben Sie Recht. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden plangemäß sowie entsprechend der kommunizierten Mittelverwendung für den Erwerb der ersten Bestandsobjekte verwendet. Das ist aber erst als Anfang zu sehen. Denn derzeit befinden wir uns in konkreten Gesprächen für weitere Akquisitionen, deren Vollzug wir in den kommenden Monaten melden werden. Insofern verlaufen unsere Investitionsaktivitäten plangemäß. Bei den von Ihnen angesprochenen Objekten handelt es sich vornehmlich um mehrere Mehrfamilienhäuser, welche insgesamt 120 Wohnungen und 7

Gewerbereinheiten umfassen. Wir werden die Objekte durch Sanierung oder Ausbau weiter entwickeln um damit, neben den Mieteinnahmen, auch einen Wertzuwachs zu erzielen. Zudem haben wir ein Logistikobjekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial erworben.

GBC AG: Neben dem damit erfolgten ersten Aufbau von Immobilienbeständen steht bei Ihnen vor allen Dingen die Projektentwicklung im Fokus. Mit dieser Kombination sticht die The Grounds-Gruppe unter den börsennotierten Immobilienunternehmen heraus. Wieso erachten Sie die Kombination aus Bestandshaltung und Projektentwicklung als vielversprechend?

Hans Wittmann: Wir sind zu der Erkenntnis gelangt, dass eine möglichst breite Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich deutlich höhere Ertragspotenziale mit sich bringt als dies der Fall wäre, wenn wir nur einen Geschäftsbereich abdecken würden. Grundsätzlich planen wir den Aufbau eigener Immobilienbestände. Wenn wir aber vorneweg die Entwicklung abdecken, können wir bereits frühzeitig und vergleichsweise flexibel die Standortqualität, Bauqualität, Mieterstruktur etc. bestimmen. Darüber hinaus ist schon seit mehreren Jahren der Trend sichtbar, wonach im Neubaubereich die Baukosten mittlerweile sogar unterhalb der Erwerbskosten gefallen sind und damit ist das Eigen-Development besonders attraktiv.

Sie müssen bedenken, dass die Immobilienentwicklung grundsätzlich höhere Margen und eine schnellere Gewinnrealisierung ermöglicht als die Bestandshaltung. Daher werden wir in Einzelfällen auch selbstentwickelte Objekte veräußern und damit einerseits von hohen Renditen der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragsituation aus der Bestandshaltung profitieren.

GBC AG: Welche Projekte befinden sich aktuell in Ihrer Entwicklungspipeline?

Hans Wittmann: Wir haben Zugang zu einer umfangreichen Projektpipeline, für die zum Teil Vertragsverhandlungen begonnen haben. Bei den Projekten handelt es sich sowohl um Objekte aus dem Bereich Development als auch um fertigentwickelte Objekte für den Bestandsaufbau. Wir gehen davon aus, in den kommenden Wochen einen positiven Newsflow bei entsprechender Vertragssicherung einzelner Projekte aufweisen zu können. Neben den bereits gemeldeten Neuerwerben nach der Kapitalmaßnahme liegt unser derzeitiger Entwicklungsfokus auf drei Projekte in Frankfurt am Main, namentlich das Projekt Blue Towers mit einer Nutzfläche von nahezu 18.000 qm, einer Microapartmentanlage mit einer Nutzfläche von insgesamt 14.000 qm sowie einem Boardinghouse in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Flughafen mit einer Nutzfläche von über 10.000 qm. Darüber hinaus haben wir derzeit noch ein Wohnprojekt in Oldenburg und eine Baulandentwicklung in Schwarzheide.

GBC AG: Sie planen einen mittelfristigen Aufbau des Bestandsportfolios auf über mehreren Hundert Millionen €. Wie soll die Finanzierung für dieses auf den ersten Blick ambitionierte Zielvolumen gestemmt werden?

Hans Wittmann: Grundsätzlich können wir auf eine Vielzahl an Finanzierungsinstrumenten zurückgreifen. Sie müssen aber bedenken, dass wir bei der Finanzierung der Projekte mit einer durchschnittlichen Eigenkapitalquote von etwa 25 % agieren werden, so dass wir in der Lage sind, hohe Investitionsvolumina zu stemmen. Das Eigenkapital auf Ebene der Objektgesellschaft kann auf Ebene der Holding durchaus durch Fremdkapital erbracht werden. Daher werden wir künftig neben der Bankfinanzierung auf Projektebene auch auf Fremd- und Eigenkapitalinstrumente auf Holdingebene zurückgreifen. Zudem können wir durch Sachkapitalerhöhungen vergleichsweise schnell einen Portfolioausbau umsetzen.

GBC AG: Herr Wittmann, wo sehen Sie die The Grounds-Gruppe in fünf Jahren?

Hans Wittmann: In fünf Jahren wollen wir im Segment der börsennotierten Developer unsere Marktposition deutlich ausbauen und damit zu einem der führenden Unternehmen in diesem Segment avancieren. Unser einzigartiger Ansatz mit der Abdeckung einer möglichst hohen Wertschöpfung und die daraus resultierende Kombination aus stabilen Erträgen und hohen Renditepotenzialen sollten ein entsprechendes Wachstum ermöglichen. Unser Ziel ist es auch die Etablierung einer nachhaltigen Dividendenpolitik, sofern der Investitionszyklus erfolgreich abgeschlossen ist.

GBC AG: Herr Wittmann, ich danke Ihnen für das Gespräch.

ANHANG

§1 Disclaimer/ Haftungsausschluss

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Alle Daten und Informationen aus dieser Studie stammen aus Quellen, welche GBC für zuverlässig hält. Darüber hinaus haben die Verfasser die größtmögliche Sorgfalt verwandt, sicherzustellen, dass die verwendeten Fakten und dargestellten Meinungen angemessen und zutreffend sind. Trotz allem kann keine Gewähr oder Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden – und zwar weder ausdrücklich noch stillschweigend. Darüber hinaus können alle Informationen unvollständig oder zusammengefasst sein. Weder GBC noch die einzelnen Verfasser übernehmen eine Haftung für Schäden, welche aufgrund der Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder auf andere Weise in diesem Zusammenhang entstehen.

Weiter weisen wir darauf hin, dass dieses Dokument weder eine Einladung zur Zeichnung noch zum Kauf irgendeines Wertpapiers darstellt und nicht in diesem Sinne auszulegen ist. Auch darf es oder ein Teil davon nicht als Grundlage für einen verbindlichen Vertrag, welcher Art auch immer, dienen oder in diesem Zusammenhang als verlässliche Quelle herangezogen werden. Eine Entscheidung im Zusammenhang mit einem voraussichtlichen Verkaufsangebot für Wertpapiere des oder der in dieser Publikation besprochenen Unternehmen sollte ausschließlich auf der Grundlage von Informationen in Prospekten oder Angebotsschreiben getroffen werden, die in Zusammenhang mit einem solchen Angebot herausgegeben werden.

GBC übernimmt keine Garantie dafür, dass die angedeutete Rendite oder die genannten Kursziele erreicht werden. Veränderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieses Dokument beruht, können einen materiellen Einfluss auf die angestrebten Renditen haben. Das Einkommen aus Investitionen unterliegt Schwankungen. Anlageentscheidungen bedürfen stets der Beratung durch einen Anlageberater. Somit kann das vorliegende Dokument keine Beratungsfunktion übernehmen.

Vertrieb außerhalb der Bundesrepublik Deutschland:

Diese Publikation darf, sofern sie im UK vertrieben wird, nur solchen Personen zugänglich gemacht werden, die im Sinne des Financial Services Act 1986 als ermächtigt oder befreit gelten, oder Personen gemäß Definition § 9 (3) des Financial Services Act 1986 (Investment Advertisement) (Exemptions) Erlass 1988 (in geänderter Fassung), und darf an andere Personen oder Personengruppen weder direkt noch indirekt übermittelt werden.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz diese Publikation gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.

Durch die Annahme dieses Dokuments akzeptieren Sie jeglichen Haftungsausschluss und die vorgenannten Beschränkungen.

Die Hinweise zum Disclaimer/Haftungsausschluss finden Sie zudem unter:

<http://www.gbc-ag.de/de/Disclaimer.htm>

Rechtshinweise und Veröffentlichungen gemäß §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV

Die Hinweise finden Sie zudem im Internet unter folgender Adresse:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (I) Aktualisierung:

Eine konkrete Aktualisierung der vorliegenden Analyse(n) zu einem festen Zeitpunkt ist aktuell terminlich noch nicht festgelegt. GBC AG behält sich vor, eine Aktualisierung der Analyse unangekündigt vorzunehmen.

§ 2 (II) Empfehlung/ Einstufungen/ Rating:

Die GBC AG verwendet seit 1.7.2006 ein 3-stufiges absolutes Aktien-Ratingsystem. Seit dem 1.7.2007 beziehen sich die Ratings dabei auf einen Zeithorizont von mindestens 6 bis zu maximal 18 Monaten. Zuvor bezogen sich die Ratings auf einen Zeithorizont von bis zu 12 Monaten. Bei Veröffentlichung der Analyse werden die Anlageempfehlungen gemäß der unten beschriebenen Einstufungen unter Bezug auf die erwartete Rendite festgestellt. Vorübergehende Kursabweichungen außerhalb dieser Bereiche führen nicht automatisch zu einer Änderung der Einstufung, geben allerdings Anlass zur Überarbeitung der originären Empfehlung.

Die jeweiligen Empfehlungen/ Einstufungen/ Ratings sind mit folgenden Erwartungen verbunden:

KAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\geq + 10 \%$.
HALTEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt dabei $> - 10 \%$ und $< + 10 \%$.
VERKAUFEN	Die erwartete Rendite, ausgehend vom ermittelten Kursziel, inkl. Dividendenzahlung innerhalb des entsprechenden Zeithorizonts beträgt $\leq - 10 \%$.

Kursziele der GBC AG werden anhand des fairen Wertes je Aktie, welcher auf Grundlage allgemein anerkannter und weit verbreiteter Methoden der fundamentalen Analyse, wie etwa dem DCF-Verfahren, dem Peer-Group-Vergleich und/ oder dem Sum-of-the-Parts Verfahren, ermittelt wird, festgestellt. Dies erfolgt unter Einbezug fundamentaler Faktoren wie z.B. Aktiensplits, Kapitalherabsetzungen, Kapitalerhöhungen M&A-Aktivitäten, Aktienrückkäufe, etc.

§ 2 (III) Historische Empfehlungen:

Die historischen Empfehlungen von GBC zu der/den vorliegenden Analyse(n) sind im Internet unter folgender Adresse einsehbar:

<http://www.gbc-ag.de/de/Offenlegung.htm>

§ 2 (IV) Informationsbasis:

Für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) wurden öffentlich zugängliche Informationen über den/die Emittenten, (soweit vorhanden, die drei zuletzt veröffentlichten Geschäfts- und Quartalsberichte, Ad-hoc-Mitteilungen, Pressemitteilungen, Wertpapierprospekt, Unternehmenspräsentationen etc.) verwendet, die GBC als zuverlässig einschätzt. Des Weiteren wurden zur Erstellung der vorliegenden Analyse(n) Gespräche mit dem Management des/der betreffenden Unternehmen geführt, um sich die Sachverhalte zur Geschäftsentwicklung näher erläutern zu lassen.

§ 2 (V) 1. Interessenskonflikte nach §34b Abs. 1 WpHG und FinAnV:

Die GBC AG sowie der verantwortliche Analyst erklären hiermit, dass folgende möglichen Interessenskonflikte, für das/ die in der Analyse genannte(n) Unternehmen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehen und kommen somit den Verpflichtungen des §34b WpHG nach. Eine exakte Erläuterung der möglichen Interessenskonflikte ist im Weiteren im Katalog möglicher Interessenskonflikte unter § 2 (V) 2. aufgeführt.

Bezüglich der in der Analyse besprochenen Wertpapiere oder Finanzinstrumente besteht folgender möglicher Interessenskonflikt: (4;5a;5b;6a;7;11)

§ 2 (V) 2. Katalog möglicher Interessenskonflikte:

- (1) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (2) Dieses Unternehmen hält mehr als 3 % der Anteile an der GBC AG oder einer mit ihr verbundenen juristischen Person.
- (3) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person ist Market Maker oder Designated Sponsor in den Finanzinstrumenten dieses Unternehmens.
- (4) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person war in den vorangegangenen 12 Monaten bei der öffentlichen Emission von Finanzinstrumenten dieses Unternehmens betreffend, federführend oder mitführend beteiligt.
- (5) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit diesem Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (5) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Emittenten
- (6) a) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erstellung von Researchberichten gegen Entgelt mit einem Dritten über dieses Unternehmen getroffen. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde dem Emittent der Entwurf der Analyse (ohne Bewertungsteil) vor Veröffentlichung zugänglich gemacht.
- (6) b) Es erfolgte eine Änderung des Entwurfs der Finanzanalyse auf Basis berechtigter Hinweise des Auftraggebers.
- (7) Der zuständige Analyst, der Chefanalyst, der stellvertretende Chefanalyst und oder eine sonstige an der Studiererstellung beteiligte Person hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile oder sonstige Finanzinstrumente an diesem Unternehmen.
- (8) Der zuständige Analyst dieses Unternehmens ist Mitglied des dortigen Vorstands oder des Aufsichtsrats.
- (9) Der zuständige Analyst hat vor dem Zeitpunkt der Veröffentlichung Anteile an dem von ihm analysierten Unternehmen vor der öffentlichen Emission erhalten bzw. erworben.
- (10) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat in den vorangegangenen 12 Monaten eine Vereinbarung über die Erbringung von Beratungsleistungen mit dem analysierten Unternehmen geschlossen.

(11) GBC AG oder eine mit ihr verbundene juristische Person hat bedeutende finanzielle Interessen an dem analysierten Unternehmen, wie z.B. die Gewinnung und/oder Ausübung von Mandaten beim analysierten Unternehmen bzw. die Gewinnung und/oder Erbringung von Dienstleistungen für das analysierte Unternehmen (z.B. Präsentation auf Konferenzen, Roundtables, Roadshows etc.)

§ 2 (V) 3. Compliance:

GBC hat intern regulative Vorkehrungen getroffen, um mögliche Interessenskonflikten vorzubeugen bzw. diese, sofern vorhanden, offenzulegen. Verantwortlich für die Einhaltung der Regularien ist dabei der derzeitige Compliance Officer, Kristina Bauer, Email: bauer@gbc-ag.de

§ 2 (VI) Verantwortlich für die Erstellung:

Verantwortliches Unternehmen für die Erstellung der vorliegenden Analyse(n) ist die GBC AG mit Sitz in Augsburg, welche als Researchinstitut bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt) gemeldet ist.

Die GBC AG wird derzeit vertreten durch Ihre Vorstände Manuel Hölzle (Vorsitz) und Jörg Grunwald.

Die für diese Analyse verantwortlichen Analysten sind:

Cosmin Filker, Dipl. Betriebswirt (FH), stellvertr. Chefanalyst
Marcel Goldmann, M.Sc., Finanzanalyst

Sonstige an dieser Studie beteiligte Person:

Manuel Hölzle, Dipl. Kaufmann, Chefanalyst

§ 3 Urheberrechte

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es wird Ihnen ausschließlich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an irgendeine andere Person verteilt werden. Eine Verwendung dieses Dokuments außerhalb den Grenzen des Urhebergesetzes erfordert grundsätzlich die Zustimmung der GBC bzw. des entsprechenden Unternehmens, sofern es zu einer Übertragung von Nutzungs- und Veröffentlichungsrechten gekommen ist.

GBC AG
Halderstraße 27
D 86150 Augsburg
Tel.: 0821/24 11 33-0
Fax.: 0821/24 11 33-30
Internet: <http://www.gbc-ag.de>

E-Mail:
compliance@gbc-ag.de