

Halbjahresbericht 2018



Kennzahlen

Konzernkennzahlen

		30.06.2018	30.06.2017
Umsatzerlöse	TEUR	8.896	9.892
Sonstige betriebliche Erträge	TEUR	2.437	33
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	1.172	527
Konzernergebnis	TEUR	410	477
Ergebnis je Aktie	EUR	0,02	0,04

		30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	TEUR	40.810	27.953
Anlagevermögen	TEUR	9.369	2.515
Eigenkapital	TEUR	8.780	7.438
Eigenkapitalquote	%	21,5	26,6
Finanzschulden	TEUR	28.817	14.035

		30.06.2018	31.12.2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-3.530	3.239
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-7.010	365
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	13.618	-2.589

Portfoliokennzahlen

		30.06.2018	31.12.2017
Investitionssumme	TEUR	rd. 258.000	rd. 122.000
Grundstücksfläche	m ²	631.204	437.513
Nutzfläche	m ²	Ca. 175.000	111.165

The Grounds am Kapitalmarkt

		H1 2018	2017
Marktkapitalisierung (per 30.06.2018/31.12.2017)	TEUR	25.398	32.175
Grundkapital (per 30.06.2018/31.12.2017)	TEUR	15.106	15.106
Schlusskurs (per 30.06.2018/31.12.2017)	EUR	1,88	2,13
Tiefstkurs (XETRA)	EUR	1,68	2,05
Höchstkurs (XETRA)	EUR	2,24	3,54
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segmente		Primärmarkt Düsseldorf Freiverkehr Frankfurt, XETRA	

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4
Portfolio	6
Konzernlagebericht	7
Konzernabschluss	10
Konzernanhang	15

Brief an die Aktionäre

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

Wenige Tage nach dem Ende des ersten Halbjahres 2018 ergaben sich Veränderungen im Vorstand und in der Aktionärsstruktur der The Grounds Real Estate Development AG. Die Gründergesellschaften haben ihre Anteile in Höhe von insgesamt 70,5 % der Aktien an die Red Rock Wealth Management Ltd. mit Sitz in Birmingham verkauft. Im Zuge dieses Aktionärswechsels hat der Aufsichtsrat mich – Thomas Prax – zum Vorstand Ihrer Gesellschaft bestellt und Hans Wittmann sowie Eric Mozanowski haben zu Ende Juli ihre Vorstandsämter niedergelegt. Als Geschäftsführer wichtiger operativer Tochtergesellschaften bleiben sie uns aber erhalten.



Thomas Prax
Vorstandsvorsitzender

Seit Juli 2017 CFO der Red Rock Group. Herr Prax verfügt seit dem Jahr 2006 durch verschiedene ausgeübte Führungspositionen in der Immobilienbranche über ein umfangreiches Branchenwissen, u.a. als Finance Director Europe der Heitman Germany (zuvor Grainger Deutschland). Zuvor war Herr Prax über viele Jahre in der Wirtschaftsprüfung bei großen Gesellschaften wie Deloitte oder PWC tätig.

Die Veränderungen in der Aktionärsstruktur führen nicht zu Veränderungen beim Geschäftsmodell der The Grounds. Ganz im Gegenteil – die Wahl des neuen Großaktionärs fiel bewusst auf diese Gesellschaft. Statt eine Neugründung mit genau diesem Geschäftsmodell durchzuführen, erschien es wesentlich vorteilhafter und damit logisch, in ein junges, aber schon sehr gut aufgestelltes Unternehmen zu investieren. Die vorhandenen Projekte werden fortgeführt, wobei wir aber von einem beschleunigten Expansionstempo ausgehen. Allerdings ist aktuell noch nicht absehbar, ob sich das bereits auf die für 2018 geplanten Erlöse und das Ergebnis auswirken wird. Daher bleibt der Ihnen bereits bekannte Ausblick auf 2018 auch unverändert.

Im ersten Halbjahr 2018 haben sich die The Grounds Gruppe und ihre Projekte plangemäß entwickelt. So haben wir bei Konzernumsatzerlösen von 8,9 Mio. EUR (Vj. 9,9 Mio. EUR) und sonstigen betrieblichen Erträgen von 2,4 Mio. EUR (Vj. 3,3 TEUR) ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 1,2 Mio. EUR (Vj. 0,5 Mio. EUR) sowie ein Konzernergebnis von 0,4 Mio. EUR (Vj. 0,5 Mio. EUR) erzielt.

Nachfolgend möchte ich Ihnen einen aktuellen Überblick zum Stand der einzelnen Projekte geben:

- Frankfurt am Main - Blue Towers: Hier befinden wir uns nach wie vor in Verkaufsgesprächen mit Investoren (Wir besitzen an der Projektgesellschaft einen Anteil von 7,5 % und üben die Rolle des Projektleiters aus).
- Frankfurt am Main – Mikroapartmentanlage im Gutleutviertel: Die Erteilung der Baugenehmigung erwarten wir unverändert für dieses Jahr, sodass im April 2019 der Baubeginn erfolgen kann.
- Frankfurt am Main – Boarding House Zepelinheim: Auch hier wurde der Bauantrag

eingereicht und wir rechnen mit der Erteilung der Baugenehmigung in diesem Jahr.

- Leipzig – Mikroapartmentanlage: Hier besteht das Baurecht und wir haben bereits mit den Bauvorbereitungen begonnen. Aktuell führen wir Verkaufsgespräche, dieses Projekt ist nicht für den eigenen Bestand vorgesehen.
- Magdeburg – Mikroapartmentanlage: Den Bauantrag haben wir im Juni 2018 eingereicht und erwarten die Baugenehmigung für Herbst 2018. Der Baubeginn ist für den März 2019 vorgesehen. Dieses Objekt ist sowohl für den Vertrieb als auch für eine spätere Bestandshaltung geeignet.
- Magdeburg – Stadtquartier: Auf dem citynahen Gelände der ehemaligen Bördebrauerei entwickeln wir ein neues Stadtquartier, welches bereits sehr großen Anklang findet. Hier befinden wir uns in Abstimmung des Bebauungsplans mit der Stadtverwaltung Magdeburg, was bis Anfang 2019 abgeschlossen werden soll.
- Stuttgart – Stadtquartier in Heubach: Auch bei diesem Stadtquartier erfahren wir bereits eine sehr positive und starke Resonanz. Der Bebauungsplan soll noch in diesem Jahr genehmigt werden. Ein Baubeginn ist für 2019 geplant
- Schwarzheide – Baulandentwicklung: Aktuell wird der Bebauungsplan entwickelt, welcher in 2019 verabschiedet werden soll.
- Oldenburg – Wohnanlage „Ammergauer“: Alle Voraussetzungen für den Baubeginn wurden geschaffen. Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Vergabe der Leistungen. Wir befinden uns hier in Verkaufsgesprächen.
- Oldenburg – „Wohnen am Meer“ in Bad Zwischenahn: Die Verabschiedung des Bebauungsplans wird bis Mitte 2019 erwartet, wir planen hier die Entwicklung des Projekts bis zum Fertigbau.
- Hangelsberg: Unverändert planen wir hier mehrere wohnwirtschaftliche und gewerbliche Projektentwicklungen auf dem Gelände, welches bislang nur zu rund ein Drittel erschlossen ist. Daneben sollen spezielle Lagerflächen erweitert werden, wodurch verstärkt ganzjährliche Vermietungen ermöglicht werden.

Die Entwicklung dieser Projekte und ein beständiger Blick auf die Märkte fordern einen sehr hohen Einsatz von unserem kleinen Team. Für die weit überdurchschnittliche Leistung bedanke ich mich herzlich.

Vor uns stehen spannende Zeiten und ich hoffe, dass Sie uns als Aktionäre weiter begleiten.

Berlin im September 2018

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prax
Vorstandsvorsitzender

Portfolio

Portfolio im Überblick (zum 30. September 2018)

Ort	Projekt	Grundstücks-/ Nutzfläche in m ²	Erwerb	Art
Frankfurt	Blue Towers	14.502 / 17.790	04/2016	Development
Frankfurt (Gutleutviertel)	Boarding House	5.675 / 9.117	09/2016	Development
Frankfurt (Flughafen)	Boarding House	5.683 / 9.592	10/2017	Development
Schwarzheide	Baulandentwicklung	39.527 / 22.652	06/2017	Development
Oldenburg	Wohnanlage	1.617 / 1.082	08/2017	Development
Bad Zwischenahn	Erholungsgebiet	160.900 / 20.000	07/2018	Development
Magdeburg	Apartmenthaus	2.280 / 3.702	02/2018	Development
Magdeburg (Bördebrauerei)	Stadtquartier	38.200 / 40.000-45.000	05/2018	Development
Leipzig	Apartmenthaus	1.317 / 3.135	03/2018	Development
Stuttgart	Stadtquartier	10.652 / 6.859	04/2018	Development
Hangelsberg	Logistikpark	350.851 / 40.944	12/2017	Bestand



Stadtquartier Stuttgart (Heubach)



Stadtquartier Magdeburg



Boarding House Frankfurt (Gutleutviertel)



Boarding House Frankfurt (Flughafen)

Konzernlagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz der internationalen Handelskonflikte zwischen den USA und dem Rest der Welt im ersten Halbjahr 2018 robust entwickelt. Nach +0,4 % im ersten Quartal 2018 legte das deutsche Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal mit +0,5 % nochmals stärker zu und übertraf damit die Erwartungen.

Auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt hat sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr mit 11,1 Mrd. EUR fast verdoppelt. Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten hat stark von 49.600 auf 84.100 zugelegt.

Besonders deutlich sind die Investitionen in Studentenwohnheime und Mikroapartmenthäuser gestiegen. Im ersten Halbjahr 2018 wurden mehr als 1,6 Mrd. EUR in bereits vorhandene oder geplante Mikroapartments investiert – das sind 225 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erreichte das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018 rund 25,3 Mrd. EUR (Vj. 25,9 Mrd. EUR). Hiervon entfielen 14,6 Mrd. EUR auf die Top-7-Standorte, was gegenüber Vorjahr einem Anstieg um 28 % entspricht.

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt verbuchte ein Plus von 13 % auf rund 1,9 Mrd. EUR. Einem geringen Angebot an Hotelimmobilien steht dabei ein starker Nachfrageüberhang gegenüber, was die Anzahl der Transaktionen limitiert.

2. Geschäftsentwicklung

Im ersten Halbjahr 2018 hat die The Grounds-Gruppe weiter gezielt den Portfolioausbau vorangetrieben. So wurden Grundstücke für die Entwicklungen von zwei Mikroapartmenthäusern (Magdeburg und Leipzig) sowie zwei Stadtquartieren (Stuttgart – Heubach; in Vorbereitung / und

Magdeburg) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 53 Mio. EUR erworben. Nach dem Bilanzstichtag folgte Ende Juli 2018 die Akquisition von mehreren Baugrundstücken mit insgesamt 160.900 m² Grundstücksfläche am Zwischenahner Meer (Metropolregion Oldenburg im Kurort Bad Zwischenahn). Hier sollen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Ferien-/Erholungsgebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, einem 4- bis 5-Sterne Hotel sowie Ferienhäuser nebst Sport- und Freizeitflächen entstehen.

2.1 Ertragslage

Die The Grounds-Gruppe erzielte im ersten Halbjahr 2018 auf Konzernebene Umsatzerlöse von 8,9 Mio. EUR (Vj. 9,9 Mio. EUR), welche dem Verkauf von Immobilien entstammten. Mit 8,6 Mio. EUR entfiel der Großteil auf den Verkauf der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 2,4 Mio. EUR (Vj. 1,0 Mio. EUR) umfassten größtenteils eine Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags im Rahmen des im Vorjahr erfolgten Erwerbs des Projekts Hangelberg. Dieser Erwerb wurde erstmals zum 30. Juni 2018 in den Konzernabschluss einbezogen. Damit ergab sich eine gegenüber Vorjahr auf 11,3 Mio. EUR (Vj. 9,9 Mio. EUR) gestiegene Gesamtleistung. Einhergehend mit der ausgeweiteten Geschäftstätigkeit nahmen die Gesamtkosten zu. Während der Materialaufwand mit 9,0 Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau lag, legte der Personalaufwand vor dem Hintergrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl im Konzern auf 0,3 Mio. EUR zu. Der Abschreibungsaufwand betrug 0,1 Mio. EUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 0,7 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR).

Hiernach ergab sich ein von 0,5 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR verbessertes Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBIT). Unter Berücksichtigung des Zinsergebnisses von -1,2 Mio. EUR (Vj. -0,1 Mio. EUR) belief sich das Ergebnis vor Ertragsteuern auf -12 TEUR (Vj. 0,4 Mio. EUR). Nach Steuern verblieb ein mit 0,4 Mio. EUR leicht unter dem Vorjahresniveau

von 0,5 Mio. EUR liegendes Konzernergebnis. Das Ergebnis je Aktie betrug folglich 0,02 EUR nach 0,04 EUR im Vorjahreszeitraum.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Konzern-Bilanzsumme der The Grounds-Gruppe nahm zum Bilanzstichtag 30. Juni 2018 deutlich um 46,0 % auf 40,8 Mio. EUR zu und spiegelte damit die im Berichtszeitraum getätigten Erwerbe wider. Entsprechend erhöhten sich auf der Aktivseite die langfristigen Vermögenswerte von 2,5 Mio. EUR auf 9,4 Mio. EUR. Aber auch die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen auf 31,4 Mio. EUR (Vj. 25,4 Mio. EUR), hier sind insbesondere die Vorräte (welche die zur Entwicklung bzw. zum Kauf erworbenen Immobilien umfassen) mit 21,7 Mio. EUR (Vj. 11,3 Mio. EUR) und die Zunahme der liquiden Mittel auf 5,5 Mio. EUR (Vj. 2,5 Mio. EUR) zu nennen.

Auf der Passivseite der Bilanz konnte das Eigenkapital in Folge des erwirtschafteten Halbjahresüberschusses von 7,4 Mio. EUR auf 8,8 Mio. EUR erhöht werden. Da aber die Bilanzsumme insgesamt deutlicher zulegte, betrug die Eigenkapitalquote 21,5 % nach 26,6 % im Vorjahr. Hierbei ergaben sich keine Veränderungen am Gezeichneten Kapital von 15.105.517,00 EUR. Die Schulden legten vor dem Hintergrund des deutlich ausgeweiteten Portfolios und zur Finanzierung der getätigten Erwerbe in Summe auf 32,0 Mio. EUR (Vj. 20,5 Mio. EUR) zu. Hierbei dienten die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit 1,6 Mio. EUR bzw. 27,2 Mio. EUR überwiegend der Finanzierung der des Vorratsvermögens. Im Berichtszeitraum wurden Rückstellungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR insbesondere für ausstehende Rechnungen aufgelöst, wodurch dieser Posten auf 0,3 Mio. EUR zurückging.

Zum Stichtag 30. Juni 2018 betrug der Finanzmittelfonds, bestehend aus den liquiden Mitteln der Gesellschaft, 5,5 Mio. EUR (Vj. -1,4 Mio. EUR). Mindernd wirkten sich sowohl der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit mit -3,5 Mio. EUR (Vj. 3,2 Mio. EUR) als auch der Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit -7,0 Mio. EUR (Vj. 0,4 Mio. EUR) aus. Maßgebliche Veränderungen entstanden durch Auszahlun-

gen für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von 15,5 Mio. EUR. Demgegenüber mehrte der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 13,6 Mio. EUR (Vj. -2,6 Mio. EUR) den Finanzmittelfonds.

3. Organe und Mitarbeiter

Weder im Vorstand noch im Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG haben sich im Berichtszeitraum personelle Veränderungen ergeben. Die Gesellschaft wurde von ihren beiden Vorständen Hans Wittmann und Eric Mozanowski geleitet. Der Aufsichtsrat setzte sich aus seinem Vorsitzenden Dr. Peter Maser, dessen Stellvertreter Manuel Köppel sowie den Mitgliedern Carsten Haug und Steffen Buckwitz zusammen.

Nach dem Bilanzstichtag kam es zu Veränderungen im Vorstand, welche unter Kapitel 5 nachfolgend dargestellt werden.

Im Berichtszeitraum waren im The Grounds-Konzern durchschnittlich 9 Mitarbeiter (Vj. 0) beschäftigt.

4. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risikostruktur des The Grounds-Konzerns hat sich gegenüber der Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 nicht wesentlich verändert.

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mitte Juli 2018 hat die Red Rock Wealth Management Ltd. mit Sitz in Birmingham von den drei Großaktionären 70,2% der Anteile an der The Grounds Real Estate Development AG gekauft. Die dingliche Übertragung stand noch unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung einer weiteren Kaufpreistranche, welche im September 2018 getätigt wurde.

Zu den Verkäufern zählen auch die im Berichtszeitraum den noch amtierenden Vorstandsmitgliedern Hans Wittmann und Eric Mozanowski nahestehenden Unternehmen RESI Beteiligungs GmbH und ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft. Auf der Aufsichtsratssitzung am 23. Juli 2018 hat der Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung Herrn Thomas Prax, CFO der Red Rock Group, zum neuen Vorstand der Gesellschaft bestellt. Zugleich haben die amtierenden Vorstände Hans Wittmann und Eric Mozanowski, ihre Ämter mit Wirkung zum 30. Juli 2018 niedergelegt. Beide bleiben der The Grounds-Gruppe aber in einer Übergangszeit als Geschäftsführer verschiedener großer Projektgesellschaften verbunden.

6. Prognosebericht

An der zuletzt im Rahmen des Geschäftsberichts 2017 geäußerten Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2018 hält der Vorstand fest und geht auf Konzernebene von Umsatzerlösen von 16.011 TEUR, einem Ergebnis vor Ertragsteuern von 880 TEUR sowie einem Konzernjahresergebnis von 630 TEUR aus.

Berlin, den 26. September 2018

Thomas Prax
Vorstandsvorsitzender

Konzernabschluss

Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
zum 30. Juni 2018

Aktiva (EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte	9.368.936,42	2.515.496,59
Immaterielles Vermögen	18.870,75	21.086,65
Geschäfts- oder Firmenwerte	777.753,85	777.753,85
Sachanlagen	192.281,28	52.387,00
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.366.012,05	1.083.250,63
Beteiligungen	8.527,00	8.527,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	21.241,26	22.359,59
Latente Ertragsteuerforderungen	984.250,23	550.131,87
Kurzfristige Vermögenswerte	31.440.676,13	25.437.755,98
Vorräte	21.700.667,46	11.272.921,29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	412.390,31	6.302.380,00
Sonstige Forderungen	3.778.477,93	5.391.418,89
Liquide Mittel	5.549.140,43	2.471.035,80
Bilanzsumme	40.809.612,55	27.953.252,57

Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
zum 30. Juni 2018

Passiva (EUR)	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital	8.779.960,15	7.438.203,45
Gezeichnetes Kapital	15.105.517,00	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	2.505.156,05	2.505.156,05
Rücklage	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	2.407.474,76	2.039.695,93
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.721.063,32	7.353.284,49
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	1.058.896,83	84.918,96
Schulden	32.029.652,40	20.515.049,12
Langfristige Schulden	28.195.839,61	10.034.872,59
Finanzverbindlichkeiten	27.218.836,40	10.034.872,59
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	977.003,21	0,00
Kurzfristige Schulden	3.833.812,79	10.480.176,53
Rückstellungen	311.191,82	1.026.279,73
Finanzverbindlichkeiten	1.598.593,17	4.000.622,25
Erhaltene Anzahlungen	13.647,60	0,00
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	634.980,80	634.980,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	756.819,03	1.089.785,05
Sonstige Verbindlichkeiten	518.580,37	3.728.508,70
Bilanzsumme	40.809.612,55	27.953.252,57

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

EUR	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Umsatzerlöse	8.896.324,24	9.892.481,22
Sonstige betriebliche Erträge	2.437.006,91	32.665,79
Bestandsveränderungen	0,00	7.140,00
Gesamtleistung	11.333.331,15	9.932.287,01
Materialaufwand	-9.028.726,17	-9.031.809,92
Personalaufwand	-301.076,51	-61,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-108.687,07	-1.701,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-722.473,74	-372.105,45
Betriebsergebnis	1.172.367,66	526.608,23
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-1.118,33	-720,44
Zinserträge	26.263,59	384.352,10
Zinsaufwendungen	-1.209.575,73	-529.220,80
Finanzergebnis	-1.184.430,47	-145.589,14
Ergebnis vor Ertragsteuern	-12.062,81	381.019,09
Ertragsteuern	421.655,12	96.349,55
Konzernergebnis	409.592,31	477.368,64
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	41.813,48	-5.173,03
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	367.778,83	482.541,67
Ergebnis je Aktie	0,02	0,04

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapitalrück- lage	Rücklage	Bilanzge- winn/ Bilanzverlust	Auf nicht be- herrschende Gesellschaf- ter entfallend	Summe
Stand 01.01.2018	15.105.517,00	-12.452.550,00	2.505.156,05	155.465,51	2.039.695,93	84.918,96	7.438.203,45
Anteilszerwerbe von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						932.164,39	932.164,39
Konzern- Gesamtergebnis					367.778,83	41.813,48	409.592,31
Stand 30.06.2018	15.105.517,00	-12.452.550,00	2.505.156,05	155.465,51	2.407.474,76	1.058.896,83	8.779.960,15
Stand 01.01.2017	400.000,00	0,00	0,00	0,00	-185.753,85	0,00	214.246,15
Veränderungen Konsolidierungskreis		-12.452.550,00	777.753,85		768.812,02	58.982,23	-10.847.001,90
Erfolgsneutrale Vorgänge erstmaliger IFRS Konzernab- schluss				155.465,51			155.465,51
Ausgabe von Stammaktien	12.500.000,00						12.500.000,00
Einzahlung in Kapitalrücklage			190.000,00				190.000,00
Konzern- Gesamtergebnis					482.541,67	-5.173,03	477.368,64
Stand 30.06.2017	12.900.000,00	-12.452.550,00	967.753,85	155.465,51	1.065.599,84	53.809,20	2.690.078,40

Konzern-Kapitalflussrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,
1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

TEUR		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
	Konzernergebnis	410	477
+	Abschreibungen Anlagevermögen	109	2
-/+	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/ Beteiligungserträge	1	1
+/-	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-715	118
-/+	Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	480	0
-/+	Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.966	4.242
+/-	Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.608	-1.642
+/-	Zinsaufwendungen/ Zinserträge	1.183	145
+/-	Ertragsteueraufwand/ -ertrag	-422	1
-/+	Ertragsteuerzahlungen	-2	-105
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.530	3.239
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-159	-2
+	Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.688	0
-	Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-15.538	0
+	erhaltene Zinsen	0	367
+	erhaltene Dividenden	-1	0
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.010	365
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	190
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	28.037	1.786
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-13.606	-4.483
-	gezahlte Zinsen	-813	-82
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.618	-2.589
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.078	1.015
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.471	-2.414
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.549	-1.399

Konzernanhang

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

1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (Grounds AG; zuvor Netwatch AG, München) hat ihren Sitz am Leipziger Platz 3, 10117 Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 191556 eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorf Börse gehandelt.

Die Grounds AG, die bis dahin ohne operativen Geschäftsbetrieb war, wurde im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zum Mutterunternehmen. Gegenstand der Sachkapitalerhöhung war die Einbringung von 94,9% ihrer Aktien durch die Aktionäre der The Grounds Real Estate AG, Berlin, gegen Ausgabe von neuen Aktien der Grounds AG. Die Einbringung erfolgte mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 01.01.2017.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht im Wesentlichen aus dem Handel und der längerfristigen Bestandhaltung von in Deutschland gelegenen Gewerbe- und Wohnimmobilien, die für diese Zwecke in unterschiedlicher Weise entwickelt werden. Die Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding der Immobilienobjektgesellschaften.

2. Grundsätze der Berichterstattung

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

Die Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2018 nach dem auf der Grundlage der EU-Verordnung Nr. 1606/2002 vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem ebenfalls freiwilligen IFRS-Konzernabschluss der Grounds AG zum 31.12.2017 zu lesen.

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

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

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

3. Rechnungslegungsmethoden

Die Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2018 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2017 angewandt.

4. Abschlusserläuterungen

4.1. Konsolidierungskreis

Die Grounds AG hat zum 30.06.2018 17 Tochterunternehmen und ein assoziiertes Unternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2018 hat sich der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31.12.2017 um folgende Gesellschaften erweitert:

Firma	Sitz	Kapitalanteil
Zepelin One GmbH	Berlin	94,9 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100 %
Borbico GmbH	Zossen	51 %
GE Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Ground App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %
The Ground App 2 GmbH & Co. KG	Berlin	100 %

Der Zugang von reinen Immobilienobjektgesellschaften wird in der Erstkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Erwerb von Immobilien abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Kerngeschäfts des Grounds-Konzerns sind. Dadurch wird dem wirtschaftlichen Charakter der Transaktionen mit Blick auf eine möglichst zutreffende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Rechnung getragen.

Diese Vorgehensweise ist bei den Immobilienobjektgesellschaften Zepelin One GmbH, Borbico GmbH und GE Halberstädter Straße 153 GmbH erfolgt.

Im Dezember 2017 hat die Tochtergesellschaft MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH (vormals TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH) mit der MDSG Logistik GmbH einen Kaufvertrag über den vollumfänglichen Erwerb des Teilbetriebs „Standort Hangelsberg“ im Wege eines Asset Deal abgeschlossen. Erwerbszeitpunkt war der 01.01.2018. Ab dem 01.01.2018 wird diese Transaktion als Unternehmenserwerb nach IFRS 3 behandelt und erstmalig in den Zwischen-Konzernabschluss per 30.06.2018 einbezogen, da das erworbene Unternehmen im Zusammenhang mit seinen Vermietungsaktivitäten auch Logistikdienstleistungen erbringt.

Der Kaufpreis für den Erwerb des Teilbetriebs beträgt insgesamt 4.100 TEUR. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.453
Sachanlagen	147
Übernommenes Vermögen	7.600
Anschaffungskosten	4.397
Differenz	3.203
Unterschiedsbetrag	2.236
Passive latente Steuern	967
Summe	3.203

Aus der Kaufpreisallokation ergibt sich ein passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 2.236 TEUR, der erfolgswirksam aufgelöst und in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

Seit dem Erwerbszeitpunkt hat der erworbene Teilbetrieb ein Ergebnis von – 77 TEUR erzielt.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2018 wurden die Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH (100 %) veräußert und entkonsolidiert.

4.2. Finanzinstrumente

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

4.3. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2018 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

In der Berichtsperiode haben Mitglieder des Vorstands für Kredite des Grounds-Konzerns Bürgschaften in Höhe von jeweils 2.595 TEUR übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 2 % p. a. vereinbart. Insgesamt sind hierfür 14 TEUR angefallen.

Zum 30.06.2018 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen in Höhe von 1.296 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 4 TEUR.

Zum 30.06.2018 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen in Höhe von 259 TEUR. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von 130 TEUR.

Aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen resultieren Aufwendungen in Höhe von 32 TEUR.

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

5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die Herren Eric Mozanowski und Hans Wittmann sind mit Wirkung zum 30.07.2018 aus dem Vorstand der Grounds AG ausgeschieden. Herr Thomas Prax gehört seit dem 23.07.2018 dem Vorstand der Grounds AG an.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 02.08.2018 wurde das Grundkapital bedingt um 7.552.758 EUR erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I). Außerdem wurde durch Beschluss in obiger Hauptversammlung der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 01.08.2023 um bis zu 7.552.758 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Gleichzeitig wurde das genehmigte Kapital vom 22.06.2017 aufgehoben (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Berlin, den 26. September 2018

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Thomas Prax

Finanzkalender

April 2019

Veröffentlichung vorläufiger Zahlen für das Geschäftsjahr 2018

Mai 2019

Veröffentlichung Jahresabschluss 2018

Impressum

Herausgeber

The Grounds Real Estate Development AG
Leipziger Platz 3
10117 Berlin

Kontakt

Kontaktperson

Thomas Prax
T. +49 (0) 30 2021 6866
F. +49 (0) 30 2021 6849
E. info@thegroundsag.com

The Grounds im Internet

www.thegroundsag.com

Zukunftsgerichtete Aussagen

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