

# Geschäftsbericht 2018

# Kennzahlen

## Konzernkennzahlen

		2018	2017
Umsatzerlöse	TEUR	31.104	18.945
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	8.646	1.355
Konzernergebnis	TEUR	4.188	1.197
Ergebnis je Aktie	EUR	0,23	0,08
Bilanzsumme	TEUR	56.368	27.953
Anlagevermögen	TEUR	11.299	2.515
Eigenkapital	TEUR	12.558	7.438
Eigenkapitalquote	%	22,3	26,6
Finanzschulden	TEUR	18.839	4.001
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-11.025	-15.822
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-7.065	-668
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	18.028	18.747
Mitarbeiter	TEUR	9	4

## Portfoliokennzahlen

		2018	2017
Investitionsvolumen - 31.12.2018 (Vj. bis 15.05.2018)	TEUR	50.000	38.000
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	631.781	308.128
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	167.356	101.729

## The Grounds am Kapitalmarkt

		2018	2017
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	31.419	32.114
Grundkapital	TEUR	15.105	15.105
Schlusskurs	EUR	2,08	2,13
Tiefstkurs	EUR	1,68	2,05
Höchstkurs	EUR	2,50	3,54
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt Düsseldorf	

# Inhalt

2	Kennzahlen	3
4	Brief an die Aktionäre	
7	Portfolio / Objekte	
12	Bericht des Aufsichtsrats	
16	Konzernlagebericht	
42	Konzernabschluss	
90	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	
99	Impressum	

# Brief an die Aktionäre

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

das Geschäftsjahr 2018 verlief für die The Grounds Real Estate Development AG sehr erfolgreich. Unser Immobilienportfolio haben wir durch den Erwerb von sechs Grundstücken mit einer Grundstücksfläche von etwas mehr als 256.000 m<sup>2</sup> sowie geplanten Investitionsvolumina von rund 169 Mio. EUR um aussichtsreiche und sehr attraktive Projektentwicklungen in Magdeburg, Leipzig, Heubach (Metropolregion Stuttgart) und Bad Zwischenahn (Metropolregion Oldenburg) ergänzt. Hierzu zählt das in Magdeburg auf dem Gelände der ehemaligen Börde Brauerei geplante Stadtquartier. Auf einer Fläche von 38.200 m<sup>2</sup> werden ein Boardinghouse, Miet- und Eigentumswohnungen, altersgerechtes Wohnen und eine Kindertagesstätte entstehen.

Zugleich konnten wir zwei unserer Projektentwicklungen und ein Wohnportfolio (Emden) erfolgreich veräußern. Am Ende des Geschäftsjahres 2018 haben wir die in der Frankfurter Gutleutstraße geplante Mikroapartmentanlage (Boarding House, 205 Wohneinheiten) mit vorliegender Baugenehmigung im Rahmen eines Asset Deals für rund 21,5 Mio. EUR verkauft. Zudem haben wir das in Leipzig geplante Mikroapartmenthaus für studentisches Wohnen für 13,35 Mio. EUR in einem Forward-Deal an einen institutionellen Investor veräußert. Hier errichten wir im Rahmen eines Joint Ventures auf einer Grundstücksfläche von 1.317 m<sup>2</sup> insgesamt 136 Mikroapartments. Derzeit befinden wir uns im Rohbau – die Fertigstellung ist für 2020 vorgesehen.

Es gelang uns, die Konzernumsatzerlöse sehr deutlich von 18,9 Mio. EUR in 2017 auf 31,1 Mio. EUR im Berichtsjahr auszuweiten. Das Konzernergebnis vor Steuern haben wir auf 8,6 Mio. EUR (Vj. 1,4 Mio. EUR) gesteigert und das Konzernergebnis auch sichtlich auf 4,2 Mio. EUR (Vj. 1,2 Mio. EUR) erhöht – unsere Strategie geht auf.

Auch wenn es Ihnen mit Blick auf den Newsflow in den ersten Monaten 2019 zunächst sehr ruhig vorgekommen sein mag – wir haben intern mit allen Kräften an unserer Projektpipeline gearbeitet und die Projekten vorangetrieben. Zuletzt konnten wir erfolgreich im Juni 2019 unsere Oldenburger Projektentwicklung, die geplante Wohnanlage Ammergaustraße mit 10 Eigentumswohnungen, im Rahmen eines Asset Deals verkaufen.



*Thomas Prax*  
Vorstand

*Seit Juli 2018 Vorstandsmitglied und seit dem 1. August 2018 Alleinvorstand der The Grounds Real Estate AG. 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.*

Im laufenden Geschäftsjahr zielen wir darauf ab, mindestens ein weiteres Bestandsobjekt anzukaufen und damit die Ertragskraft des Konzerns nachhaltig zu stärken. So planen wir 2019 insgesamt bis zu 60 Mio. EUR in weitere Projekte zu investieren. Im Bereich Projektentwicklung streben wir hierbei Zukäufe in Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages an. Da der Verkauf des Projekts Mikroapartmentanlage in der Frankfurter Gutleutstraße ursprünglich für das laufende Geschäftsjahr vorgesehen war, gehen wir für 2019 von gegenüber dem Vorjahr deutlich verringerten Konzernumsatzerlösen aus. Demgegenüber planen wir den Verkauf weiterer kleinerer Projekte und auch des Großprojektes T3 Zeppelinheim, mit Nutzen- und Lastenübergang und somit realisierten Konzernenerlösen jedoch erst in 2020. Wobei sich ggf. Umsätze wie im Falle von Forward Deals auch auf spätere Jahre verlagern können. Daher ist es nicht möglich, Ihnen nach den Spitzenwerten des Vorjahres für 2019 eine weitere Ergebnisverbesserung in Aussicht zu stellen. Allerdings wird unsere Konzernbilanz durch die Umsetzung der Ankaufsverträge des Berichtsjahres, betreffend das Magdeburger Stadtquartier und das in Bad Zwischenahn geplante Erholungsgebiet, gestärkt. Die Finanzierung beider Projekte ist gesichert. Ab dem Jahr 2020 ergeben sich durch diese Projekte dann konkrete Umsatz- und Ergebnishebel.

### **Danke für Ihre Geduld!**

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre – für Ihre Geduld bedanken wir uns. Durch die Kursentwicklung der Aktie sowohl als auch durch eine zwischenzeitlich nachrichtenlose Zeit wurden Sie mehr auf die Probe gestellt als uns lieb war. Seien Sie aber versichert – wir arbeiten gezielt am weiteren Unternehmenserfolg und dem Ausbau unseres Immobilienportfolios, was sich mittelfristig auch in einem höheren Kursniveau bemerkbar machen sollte.

Bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanke ich mich für ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle des Unternehmens. Ich möchte mich an dieser Stelle aber auch sehr herzlich bei meinen Vorgängern Hans Wittmann und Eric Mozanowski für ihre fortwährende beratende Unterstützung sowie beim Aufsichtsrat für die effektive und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Ihr

Thomas Prax  
Vorstand



# Portfolio / Objekte

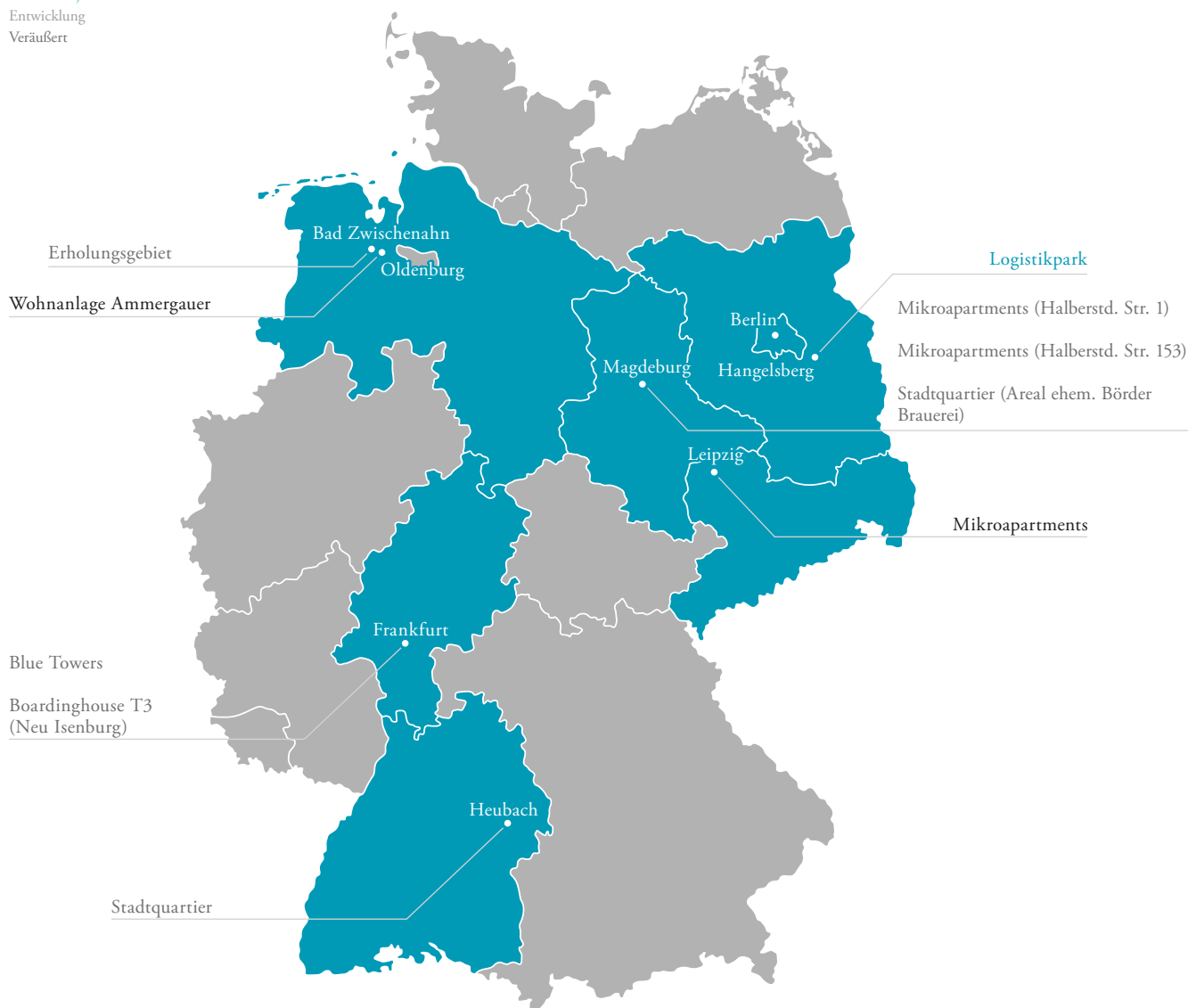
Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
Konzernabschluss  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
Impressum

## Klarer Fokus: Erwerb, Projektentwicklung und nachhaltige Bewirtschaftung.

Das Geschäftsmodell der The Grounds-Gruppe basiert auf einem integrierten strategischen Grundgedanken sämtliche Wertschöpfungsstufen mit eigenen Lösungen und eigenem Know-how abzudecken – über die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/Assetmanagement), Development und Trading. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien, insbesondere auch auf Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie in aufstrebenden Randlagen in Deutschland.

## Regionaler Überblick

Bestandsobjekte  
Entwicklung  
Veräußert



# Portfolio im Überblick

## Logistikpark im Großraum Berlin (Hangelsberg)

Bestand

Bundesland		Brandenburg
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	350.851
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	40.944
Investitionshöhe	TEUR	4.500



## Blue Towers in Frankfurt am Main

Entwicklung  
(Joint Venture)

Bundesland		Hessen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	14.502
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	17.790
Investitionshöhe (anteilig)	TEUR	2.000



## Hotel Terminal 3 in Neu-Isenburg

Entwicklung

Bundesland		Hessen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	8.400
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	10.062
Investitionshöhe	TEUR	40.000



## Mikroapartmentanlage in Magdeburg (Halberstädter Str. 153)

Entwicklung

Bundesland		Sachsen-Anhalt
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	2.090
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	3.580
Investitionshöhe	TEUR	10.500





### Mikroapartmentanlage in Magdeburg (Halberstädter Str. 1)

Entwicklung

Bundesland		Sachsen-Anhalt
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	2.709
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	5.075
Investitionshöhe	TEUR	16.000



### Stadtquartier in Magdeburg (Areal ehem. Börde Brauerei)

Entwicklung

Bundesland		Sachsen-Anhalt
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	38.200
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	40.000 - 45.000
Investitionshöhe	TEUR	10.000



### Stadtquartier in der Metropolregion Stuttgart (Heubach)

Entwicklung  
 (Joint Venture)

Bundesland		Baden-Württemberg
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	10.652
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	6.860
Investitionshöhe	TEUR	25.000



### Erholungsgebiet in der Metropolregion Oldenburg (Bad Zwischenahn)

Entwicklung

Bundesland		Niedersachsen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	201.443
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	33.950
Investitionshöhe	TEUR	92.000



# Portfolio im Überblick

(Stand: 15. Juni 2019)

## Bereits veräußerte Projekte – Nutzen- und Lastenübergang ist aber noch nicht erfolgt

### Wohnanlage „Ammergauer“ in Oldenburg

Entwicklung

Bundesland		Niedersachsen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	1.617
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	1.082
Investitionshöhe	TEUR	1.100




The Grounds hat dieses Projekt im Juni 2019 im Rahmen eines Asset Deals planmäßig veräußert. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

### Mikroapartmentanlage in Leipzig

Entwicklung

Bundesland		Sachsen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	1.317
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	3.013
Investitionshöhe	TEUR	10.700
Verkaufspreis (Oktober 2018, Forward Deal)	TEUR	13.350





Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
Konzernabschluss  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
Impressum

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden möchten wir Sie über die Arbeit des Aufsichtsrates der The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „Gesellschaft“) im Geschäftsjahr 2018 informieren.

Auch im Berichtsjahr ist der Aufsichtsrat allen Aufgaben, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung der Gesellschaft obliegen, mit großer Sorgfalt nachgekommen. Nachdem das Jahr 2017 von der Neuausrichtung der Gesellschaft, u.a. verbunden mit Satzungsänderungen, Kapitalmaßnahmen und dem Aufbau der Konzernstruktur mit ersten Immobilienprojekten geprägt gewesen war, lag der Fokus in 2018 auf einer deutlichen Ausweitung des Portfolios. Ein Blick auf die Finanzkennzahlen des Berichtsjahres 2018 und den Track Record zeigt, dass es ein erfolgreiches Geschäftsjahr war: The Grounds hat sein Portfolio um einige aussichtsreiche und hochwertige Projektentwicklungen ergänzt, gleichzeitig spiegelten sich erfolgreiche Verkäufe in stark auf 31,1 Mio. EUR (Vj. 18,9 Mio. EUR) erhöhte Konzernumsatzerlöse sowie eines auf 4,2 Mio. EUR (Vj. 1,2 Mio. EUR) verbesserten Konzernergebnisses wider.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands überwacht und ihn bei der Leitung der Gesellschaft beratend begleitet. Durch die regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands, sowohl während als auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen und Telefonkonferenzen, war der Aufsichtsrat stets über die aktuelle Geschäftsentwicklung und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert. Damit war er in alle Entscheidungen grundsätzlicher Bedeutung frühzeitig eingebunden und hat, wenn im Rahmen zustimmungspflichtiger Geschäfte nötig, die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Vor allem der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig mit dem Vorstand beraten.

## Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr ergaben sich sowohl im Vorstand als auch im Aufsichtsrat personelle Veränderungen.

Im Juli 2018 hat die Red Rock Wealth Management Ltd. mit Sitz in Birmingham 70,2 % der Anteile an der The Grounds erworben (dinglicher Übertrag stand noch bis zum Bilanzstichtag aus). Vor dem Hintergrund des Großaktionärswechsels haben die Vorstände Hans Wittmann und Eric Mozanowski am 23. Juli 2018 mit Wirkung zum 30. Juli 2018 ihre Ämter niedergelegt. An ihrer Stelle bestellte der Aufsichtsrat am 23. Juli 2018 mit sofortiger Wirkung Herrn Thomas Prax, CFO der Red Rock Group, zum neuen Vorstand der Gesellschaft.

Im Aufsichtsrat hat der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Manuel Köppel sein Amt am 11. Oktober 2018 mit Wirkung zum 8. November 2018 niedergelegt. Daher hat sich der Aufsichtsrat nach seinem Ausscheiden wie folgt neu konstituiert: Herr Dr. Peter Maser wurde als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt, zu seinem Stellvertreter wurde Herr Carsten Haug gewählt.

Bis zum Bilanzstichtag wurde der Aufsichtsrat nicht wieder um ein viertes Mitglied ergänzt – er bestand daher zum 31. Dezember 2018 aus drei Personen. Eine gerichtliche Ergänzung des Aufsichtsrats um ein viertes Mitglied ist aufgrund der vorhandenen Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats auch im laufenden Geschäftsjahr 2019

nicht erfolgt. Stattdessen sollen auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 am 22. August 2019 in Berlin Aufsichtsratswahlen stattfinden.

### Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 insgesamt vier Präsenzsitzungen durchgeführt. Diese fanden am 27. Februar in Stuttgart, am 9. Mai in Berlin, am 23. Juli und 13. November jeweils in Stuttgart statt. Darüber hinaus wurden diverse Telefonkonferenzen zur Erörterung aktueller Themen abgehalten und notwendige Beschlüsse gefasst. Diese betrafen im Berichtsjahr vor allem Grundstückserwerbe für die Projektentwicklungen und damit verbundene Finanzierungen. An den Sitzungen bzw. Telefonkonferenzen nahmen stets der Vorstand und zeitweilig auch Gäste teil.

Wesentliche Themen während und außerhalb der gemeinsamen Sitzungen stellten insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung aller Konzerngesellschaften, die interne Organisation, die Entwicklung der relevanten (auch regionalen) Märkte, der Erwerb bzw. die Veräußerung von Grundstücken/ Projektentwicklungen sowie deren aktueller Stand bzw. zeitlichen Projektabläufe, Fragen der Strategie, die Liquidität und die Unternehmensplanung dar.

### Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 2. August 2018 gewählte Abschluss- und Konzernabschlussprüfer Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss nebst Lagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Diese Unterlagen sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor der Bilanzaufsichtsratssitzung am 27. Juni 2019 für eine eigene Prüfung übermittelt. An dieser nahm neben dem Vorstand telefonisch auch ein Vertreter des Abschlussprüfers teil, welcher die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung erläuterte und für sämtliche Fragen des Aufsichtsrats zur Verfügung stand. Nach seiner umfangreichen eigenen Prüfung der Abschlussunterlagen hat sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Es waren keine Einwendungen zu erheben, so hat der Aufsichtsrat den Jahres- und Konzernabschluss samt Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Ferner wurden auf der Bilanzaufsichtsratssitzung am 27. Juni 2019 auch der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 22. August 2019 besprochen.

An dieser Stelle möchte sich der Aufsichtsrat bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihren persönlichen Einsatz im Berichtsjahr bedanken. Besonders möchte der Aufsichtsrat den ausgeschiedenen Vorständen Hans Wittmann und Eric Mozanowski für ihr hohes Engagement beim Auf- und Ausbau des The Grounds Konzerns danken. Beide standen der Gesellschaft über den Bilanzstichtag hinaus noch beratend

zur Seite. Auch dem seitdem tätigen Alleinvorstand Thomas Prax gilt der Dank des Aufsichtsrats für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und seinen Einsatz für die erfolgreiche Entwicklung des The Grounds Konzerns.

Berlin, im Juni 2019

Dr. Peter Maser  
Aufsichtsratsvorsitzender

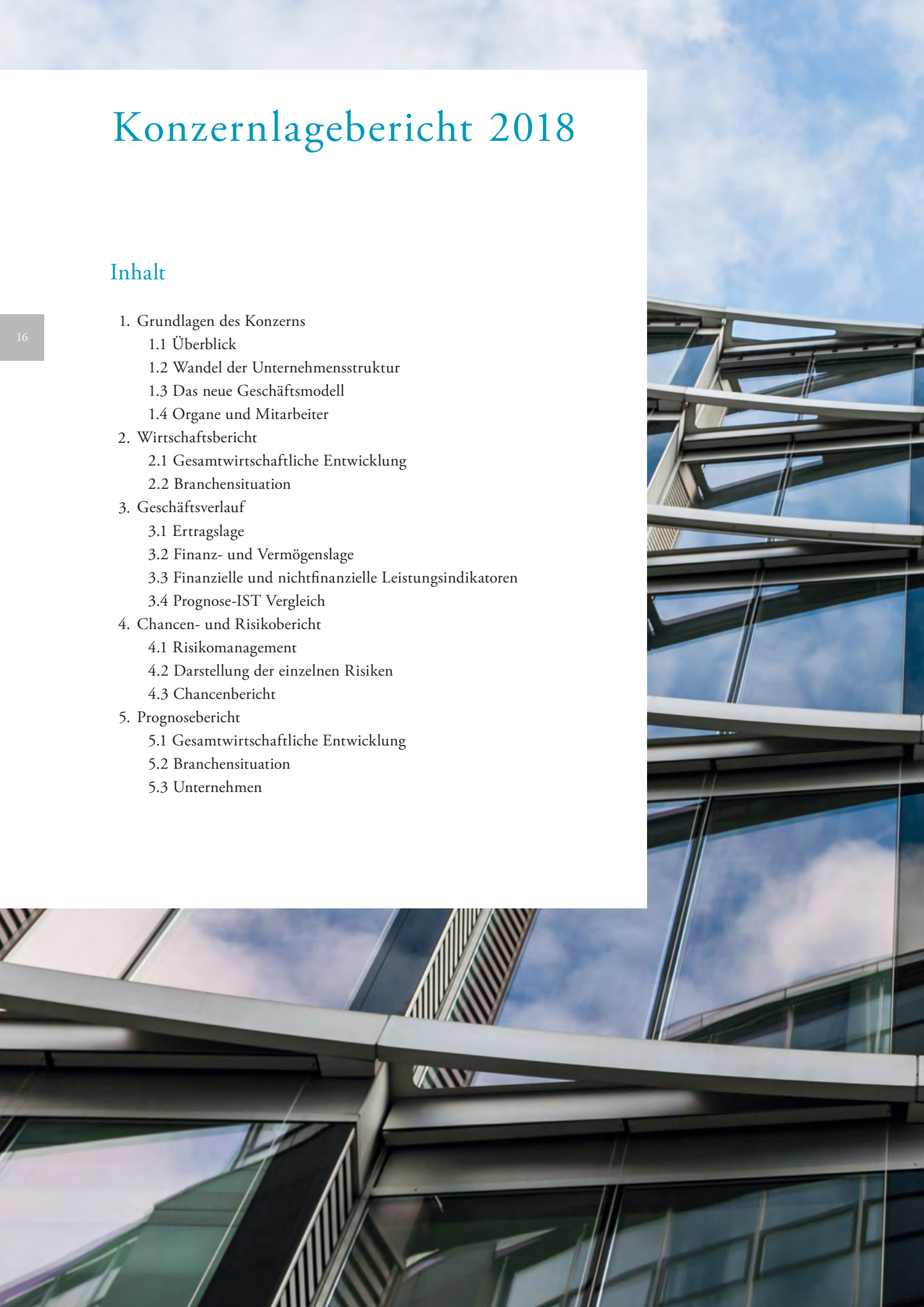


Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
**Bericht des Aufsichtsrats**  
Konzernlagebericht  
Konzernabschluss  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
Impressum


# Konzernlagebericht 2018

## Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns
  - 1.1 Überblick
  - 1.2 Wandel der Unternehmensstruktur
  - 1.3 Das neue Geschäftsmodell
  - 1.4 Organe und Mitarbeiter
2. Wirtschaftsbericht
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 2.2 Branchensituation
3. Geschäftsverlauf
  - 3.1 Ertragslage
  - 3.2 Finanz- und Vermögenslage
  - 3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  - 3.4 Prognose-IST Vergleich
4. Chancen- und Risikobericht
  - 4.1 Risikomanagement
  - 4.2 Darstellung der einzelnen Risiken
  - 4.3 Chancenbericht
5. Prognosebericht
  - 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 5.2 Branchensituation
  - 5.3 Unternehmen







Kennzahlen
Brief an die Aktionäre
Portfolio / Objekte
Bericht des Aufsichtsrats
<b>Konzernlagebericht</b>
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Impressum

# 1. Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Überblick

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: The Grounds) ist im gehobenen Freiverkehrsegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf XETRA notiert.

The Grounds ist ein Projektentwickler mit klarem Fokus auf den Handel und die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Deutschland. Die The Grounds-Gruppe bildet als Komplettanbieter die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading ab. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, so insbesondere auch Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime, in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland. Mittelfristig soll ein qualitativ hochwertiger Immobilienbestand in einer signifikanten Größenordnung aufgebaut werden, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge und damit zukünftig

attraktive Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglicht. Die The Grounds-Gruppe strebt durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und der damit einhergehenden Entwicklung der Marktkapitalisierung die Positionierung als einer der führenden deutschen Immobilienunternehmen an.

## 1.2 Wandel der Unternehmensstruktur

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestand der The Grounds Konzern in der ersten Ebene aus der Muttergesellschaft The Grounds Real Estate Development AG. In der zweiten Ebene, waren, im Gegensatz zum Vorjahr, neben der 94,9 %igen Tochtergesellschaft The Grounds Real Estate GmbH (nachfolgend TGRE

GmbH; bis 28. Oktober 2018 firmierend unter der The Grounds Real Estate AG; Verschmelzung mit der TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH am 29. Oktober 2018), mehrere weitere Tochtergesellschaften strukturiert. Diese stellen Vorratsgesellschaften bzw. Objektgesellschaften dar, welche Immobilien halten. Als dritte Ebene sind unter der TGRE GmbH ebenfalls Vorratsgesellschaften und Objektgesellschaften (welche Immobilien halten) gegliedert.

Die Tochter TGRE GmbH mit Sitz in Berlin, ist seit ihrer Gründung im Jahr 2014 auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig und an folgenden Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligt: Sie hält jeweils 100 % der Anteile an der

- TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH (nachfolgend „TGA 4“), Vorratsgesellschaft
- TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH (nachfolgend „TGA 5“), Vorratsgesellschaft
- TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH (nachfolgend „TGA 6“), hält wiederum 94,9 % der Anteile an der Gutleut 296 GmbH
- TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH (nachfolgend „TGA 7“), hält 100 % der Anteile am Projekt Ammergastr. in Oldenburg
- TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH (nachfolgend „TGA 8“), hält wiederum 94,9 % der Zeppelin One GmbH
- TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH (nachfolgend „TGA 11“), Komplementär
- MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH (nachfolgend „MDSG“; bis 11.01.2018 firmierend als TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH)
- Silent Living Grundbesitz GmbH, An- und Verkauf von Wohnungen und Wohnungspakete

Darüber hinaus hält die TGRE GmbH 7,5 % der Anteile an der Squadra 1. Immobilien Gesellschaft GmbH (Projekt Blue Towers).

Direkt unter der Muttergesellschaft The Grounds Real Estate Development AG sind des Weiteren die folgenden Gesellschaften gegliedert:

- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH (nachfolgend „TGA 12“), welche wiederum 51,0 % der Anteile an der Borbico GmbH hält
- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH (nachfolgend „TGA 13“), Vorratsgesellschaft
- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH (nachfolgend „TGA 14“), Vorratsgesellschaft
- 100%ige Tochtergesellschaft TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH (nachfolgend „TGA 15“), Vorratsgesellschaft
- 94,9%ige Tochtergesellschaft Halberstädterstr. 153 GmbH, hält 100 % der Anteile am gleichnamigen Projekt
- 100%ige Tochtergesellschaft The Grounds App 1 GmbH & Co. KG, Komplementärin der TGA 11, Projekt Erholungsgebiet Bad Zwischenahn
- 100%ige Tochtergesellschaft The Grounds App 2 GmbH & Co. KG, Komplementärin der TGA 11, Projekt Sievertorstr. In Magdeburg
- 100%ige Tochtergesellschaft The Grounds App 3 GmbH & Co. KG, Komplementärin der TGA 11, Projekt Halberstädterstr. 1 in Magdeburg
- 10,1%ige Tochtergesellschaft The Grounds App 4 GmbH & Co. KG, persönlich haftende Gesellschafterin der At Home Projektentwicklungs GmbH, Projekt Stadtquartier Heubach

### 1.3 Das neue Geschäftsmodell

Die The Grounds-Gruppe ist als Bestandhalter von Wohnimmobilien mit eigener und erfahrener Projektentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dabei liegt der Fokus insbesondere auch auf Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland.

Als Komplettanbieter bildet sie die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading ab.

Im Geschäftsfeld Investments werden Investitionen als Bestandhalter inklusive nachhaltiger Bewirtschaftung mit vorrangig eigenen Projektentwicklungen getätigt. Im Rahmen des Asset-Managements wird das Portfolio strategisch kontrolliert und gesteuert, über das Property-Management erfolgt die Verwaltung und Weiterentwicklung zur nachhaltigen Wertsteigerung. Das Segment Development umfasst die Entwicklung von Wohn- und Spezialimmobilien (Studenten- und Altenwohnheime) vorrangig für den Eigenbestand.

Daneben werden aber auch Immobilien oder Portfolien im Rahmen des Geschäftsfelds Trading mit dem Ziel kurzfristiger Wertsteigerung und der Hebung von Mietsteigerungspotentialen angekauft und ggf. kurzfristig wieder veräußert. So können auch selbstentwickelte Objekte veräußert werden.

Damit profitiert die The Grounds-Gruppe einerseits von hohen Renditen aus der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragsituation aus der Bestandshaltung.

Mittelfristig strebt die The Grounds-Gruppe die Positionierung als einer der führenden Unternehmen im Bereich der börsennotierten Developer mit dem Ziel eines Immobilienbestands in signifikanter Größen-

ordnung an. Ermöglicht werden soll dieses Wachstum durch die breite Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich und der daraus resultierenden Kombination aus stabilen Erträgen und hohen Renditepotenzialen. Nach erfolgreichem Abschluss des Investitionszyklus strebt The Grounds die Etablierung einer nachhaltigen Dividendenpolitik mit der Ausschüttung attraktiver Dividenden an.

Im Berichtsjahr hat die The Grounds-Gruppe ihr Portfolio erheblich um weitere attraktive Projektentwicklungen erweitert. So wurden drei Grundstücke in Magdeburg und weitere Areale in Leipzig, Bad

Zwischenahn (Metropolregion Oldenburg) und Heubach (Metropolregion Stuttgart) für die Entwicklung von Microapartmenthäusern, Stadtquartieren und einem Erholungsgebiet erworben. Erfolgreich veräußert wurden das Microapartments-Projekt in Leipzig sowie das Microapartments-Projekt im Frankfurter Gutleutviertel. Hier erfolgte der wirtschaftliche Übergang der Projekte jedoch erst nach dem Bilanzstichtag. Daher umfasste das Portfolio der The Grounds-Gruppe zum Bilanzstichtag insgesamt 12 Projekte an den Standorten Berlin, Leipzig, Magdeburg, Oldenburg, Schwarzheide und Stuttgart.

Zum Bilanzstichtag setzte sich das Portfolio der The Grounds-Gruppe aus den folgenden Projekten zusammen:

Ort	Projekt	Grundstücksfläche / Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Erwerb	Art
Magdeburg (Areal ehem. Börde Brauerei)	Stadtquartier	38.200/ 40.000-45.000	05/2018	Development
Bad Zwischenahn (Metropolregion Oldenburg)	Erholungsgebiet	201.443/ 33.950	07/2018	Development
Frankfurt (Gutleutviertel)*	Boarding House	5.675/ 9.117	09/2016	Development
Neu Isenburg (Zeppelinheim)	Hotel	8.400/ 10.062	10/2017	Development
Magdeburg (Halberstd. Str.1)	Microapartmenthaus	2.709/ 5.075	02/2018	Development
Magdeburg (Halberstd. Str. 154)	Microapartmenthaus	2.090/ 3.580	10/2018	Development
Leipzig**	Microapartmenthaus	1.317/ 3.013	03/2018	Development
Oldenburg	Wohnanlage „Ammergauer“	1.617/ 1.082	08/2017	Development
Hangelsberg	Logistikpark	350.851/ 40.944	12/2017	Bestand
Frankfurt	Blue Towers	14.502/ 17.790	04/2016	Development im Joint Venture
Heubach (Metropolregion Stuttgart)	Stadtquartier	10.652/ 6.860	10/2018	Development im Joint Venture

\* Das Projekt wurde am 21. Dezember 2018 per notariellen Vertrag veräußert. Der wirtschaftliche Übergang war zum Bilanzstichtag erfolgt.

\*\* Das Projekt wurde im Oktober 2018 erfolgreich für 13,35 Mio. EUR in einem Forward-Deal veräußert. Der Käufer ist ein institutioneller deutscher Investor, der das Projekt für einen seiner Fonds erworben hat. Der wirtschaftliche Übergang war zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt.

## 1.4 Organe und Mitarbeiter

Im Berichtsjahr ergaben sich personelle Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat der The Grounds.

In Folge eines Wechsels des Großaktionärs – so erwarb die Red Rock Wealth Management Ltd. mit Sitz in Birmingham im Juli 2018 von den drei bisherigen Großaktionären 70,2 % der Anteile an der The Grounds – kam es zu personellen Wechseln im Vorstand. Die Vorstände Hans Wittmann und Eric Mozanowski haben am 23. Juli 2018 mit Wirkung zum 30. Juli 2018 ihre Ämter niedergelegt. An ihrer Stelle bestellte

der Aufsichtsrat am 23. Juli 2018 mit sofortiger Wirkung Herrn Thomas Prax, CFO der Red Rock Group, zum neuen Vorstand der Gesellschaft.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Manuel Köppel legte sein Amt am 11. Oktober 2018 mit Wirkung zum 8. November 2018 nieder. Nach seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat konstituierte sich der Aufsichtsrat wie folgt neu: Dr. Peter Maser wurde als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt, zu seinem Stellvertreter wurde Herr Carsten Haug gewählt. Bis zum Bilanzstichtag wurde der Aufsichtsrat nicht wieder um ein viertes Mitglied ergänzt.

Der The Grounds Konzern beschäftigte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 9 Mitarbeiter (Vj. 4).

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung<sup>1</sup>

Nach Wachstumsraten von +0,4 % und +0,5 % in den beiden ersten Quartalen 2018 wies die deutsche Wirt-

schaft im zweiten Halbjahr mit -0,2 % im dritten und einer Stagnation im vierten Quartal eine deutlich abgeschwächte Leistung auf. Im Gesamtjahr 2018 hat das deutsche Bruttoinlandsprodukt den Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) zu Folge um 1,4 % zugenommen. Die stärksten Wachstumsimpulse entstammten erneut dem Inland. Der private und der staatliche Konsum legten um jeweils 1,0 % zu. Deutlich dynamischer entwickelten sich die Investitionen: Die Ausrüstungs- und die Bauinvestitionen stiegen um 4,2 %, bzw. 2,4 %.

Ende des Jahres 2018 waren 45,2 Mio. Menschen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Zuwachs um 1,1 %, bzw. 507.000 Personen.

### 2.2 Branchensituation

#### Deutsche Baubranche<sup>2</sup>

2018 war für die deutsche Bauindustrie ein erneut gutes Jahr. Die Umsatzerlöse im deutschen Bauhauptgewerbe nahmen um 6 % auf 120,8 Mrd. EUR (Vj. 113,7 Mrd. EUR) zu. Preisbereinigt um die gestiegenen Baukosten verbleibt dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und dem Zentralverband des Deutschen Bauwerbes (ZDB) zufolge eine Umsatzsteigerung von 1,5 %.

Im Vergleich der einzelnen Bausparten blieb der Wohnungsbau mit einem Umsatzplus von +6,5 % auf 44,5 Mrd. EUR (Vj. 41,8 Mrd. EUR) erneut hinter der stärkeren Wachstumsrate des Wirtschaftsbaus mit +7,0 % auf 43,0 Mrd. EUR (Vj. 40,2 Mrd. EUR) zurück. Letzterer hatte in 2018 neben der hohen Nachfrage nach Handels- und Lagergebäuden sowie sonstigen gewerblichen Betriebsgebäuden von den Investitions-

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19\\_064\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/02/PD19_064_811.html)

<sup>2</sup> Vgl. [https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie\\_gemPK\\_HDB-ZDB\\_2018-12-17.pdf](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie_gemPK_HDB-ZDB_2018-12-17.pdf) S.2

zuschüsse des Bundes für die Eisenbahnen des Bundes profitiert. Der öffentliche Bau erzielte aufgrund der guten Haushaltssituation der Länder und der ausgeweiteten Investitionen bzw. Investitionszuschüssen in Bundesfernstraßen, Eisenbahnen des Bundes, Bundeswasserstraßen und den kombinierten Verkehr eine Erhöhung der Umsatzerlöse um 5,0 % auf 33,3 Mrd. EUR (Vj. 31,7 Mrd. EUR).

### Wohnimmobilien

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien wurden im Jahr 2018 Transaktionen in Höhe von rund 15,1 Mrd. EUR getätigt – dies stellt den dritthöchsten Wert der letzten zehn Jahre dar. Die Anzahl der gehandelten Wohnungen belief sich auf etwa 122.000 Einheiten, was gegenüber Vorjahr etwa 7 % weniger waren. Etwas mehr als ein Viertel der Transaktionen betraf Projektentwicklungen. Zugleich wurden fast hälftig Portfolios mit einer zwei- oder dreistelligen Anzahl an Wohnungen gehandelt, was die zunehmende Bedeutung kleinerer Größen widerspiegelt, da bei den großen Portfolios ein Angebotsmangel besteht. So bestanden die Transaktionen im Durchschnitt aus 458 Wohnungen, im Vorjahr waren es 402 gewesen. Dabei hat sich die Anzahl der im Markt partizipierenden Investoren auffällig vergrößert. Von den namentlich bekannten Käufern waren im Jahr 2018 fast 40 % erstmals innerhalb der vergangenen zehn Jahre im deutschen Wohnungsmarkt aktiv. Zugleich drängten auch einige deutsche Versicherungen und Versorgungswerke aktiv auf den Markt.<sup>3</sup>

Sowohl die Wohnungsmieten, als auch die Kaufpreise sind im Berichtsjahr weiter gestiegen. Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V. zu Folge nahmen die Kaufpreise für Wohnimmobilien um 8,3 % (Vj. +6,9 %) zu, die Wohnungsmieten verteuerten sich um 4,6 % (Vj. +3,2 %).<sup>4</sup> Die stärksten Preiszuwächse ermittelte der Bulwiengesa-Immobilienindex in den Top 7-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. In diesen Metropolen erhöhten sich die Preise für neue Eigentumswohnungen um 8,9 % (Bundesdurchschnitt: +7,6 %) und die für Reihenhäuser um 11,4 % (Bundesdurchschnitt: +9,2 %). Auf dem Vermietungsmarkt verteuerten sich die Neubaumieten bundesweit durchschnittlich um 4,9 %, Bestandsmieten um 3,5 %.<sup>5</sup> Gestützt wurde die Preisentwicklung durch die Angebotsknappheit an Wohnraum, vor allem in den Ballungsgebieten. Um den Bedarf zu decken, wären jährliche Fertigstellungszahlen von mindestens 350.000 Einheiten notwendig.<sup>6</sup> Für das Jahr 2018 schätzen HDB und ZDB die Baufertigstellungen auf rund 300.000 Einheiten.<sup>7</sup>

Deutsche Pflegeheime und Seniorenzentren wurden im Jahr 2018 für 2,1 Mrd. EUR und zu 75 % als Portfoliotransaktionen gehandelt. Dies entspricht gegenüber Vorjahr einer deutlichen Zunahme um 149 % und ist der zweithöchste Wert seit dem Beginn der Aufzeichnungen. Dabei sank die Spitzenrendite auf 4,75 %.<sup>8</sup>

### Gewerbeimmobilien<sup>9</sup>

61,1 Mrd. EUR wurden im Jahr 2018 in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um 5,2 %. Der Rat der

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.konii.de/news/wohninvestmentmarkt-deutschland-2018-201901086927>

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/presse/pressemitteilungen/vdp\\_nr\\_01\\_2019.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/presse/pressemitteilungen/vdp_nr_01_2019.html)

<sup>5</sup> Vgl. [https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex\\_2019.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex_2019.pdf)

<sup>6</sup> Vgl. [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten\\_2019\\_-\\_Kurzfassung.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2019_-_Kurzfassung.pdf) S.12

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie\\_gemPK\\_HDB-ZDB\\_2018-12-17.pdf](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie_gemPK_HDB-ZDB_2018-12-17.pdf) S.5

<sup>8</sup> Vgl. <https://www.immobiliengestaltung.de/pflegeimmobilien-investmentmarkt-mit-starkem-jahresergebnis/150/65910/>

<sup>9</sup> Vgl. [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten\\_2019\\_-\\_Kurzfassung.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2019_-_Kurzfassung.pdf) S.5 ff.

Immobilienweisen geht in seinem „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019“ davon aus, dass mit diesem Wert die Investmentspitze erreicht wurde.

Hiervon entfiel der Großteil mit 47,1 % erneut auf die Sparte Büroimmobilien. Die Investments in deutsche Büroimmobilien stiegen um 18,0 % auf rund 28,8 Mrd. EUR (Vj. 24,4 Mrd. EUR). Das Flächenumsatzvolumen lag mit 6,1 Mio. m<sup>2</sup> zwar leicht unterhalb des Rekordwertes aus dem Vorjahr, dennoch wurde damit das dritte Jahr in Folge ein Flächenumsatz von deutlich über 6,0 Mio. m<sup>2</sup> erzielt. Über 60 % der Gesamtfläche, bzw. 3,65 Mio. m<sup>2</sup> wurden in den sieben Bürometropolen umgesetzt. Auch die Mieten haben das achte Jahr in Folge weiter zugelegt: Im (gewichteten) Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten in den A-Städten zum Ende des Berichtsjahres um 5,9 % auf 30,70 EUR/m<sup>2</sup> und in den B-Städten um 2,5 % auf 14,00 EUR/m<sup>2</sup>. Bei den Kaufpreisen wurden die Vorjahresrekordwerte sogar übertroffen. In den A-Standorten wurde die Marke von 10,0 TEUR/m<sup>2</sup> erstmals überschritten, hier weiteten sich die Kaufpreise um 11,6 % auf 11,1 TEUR/m<sup>2</sup> aus. Am teuersten waren nach wie vor Büroflächen in München (+6,9 % auf 13,8 TEUR/m<sup>2</sup>), gefolgt von Frankfurt (+9,2 % auf 13,7 TEUR/m<sup>2</sup>) und Hamburg (+10,9 % auf 10,2 TEUR/m<sup>2</sup>). Damit verbunden war ein weiterer Rückgang der Nettoanfangsrenditen, welche das neunte Jahr in Folge sanken. Bei Core Immobilien (jeweils gewichteter Durchschnitt) reduzierte sich die Nettoanfangsrendite auf 3,0 %. In Frankfurt betrug sie 3,0 %, in München und Hamburg jeweils 2,9 % und in Berlin 2,8 %. Die Leerstandsquoten haben sich gegenüber Vorjahr in den 127 größten Büromärkten durchschnittlich auf 4,2 % verringert. In den A-Standorten nahm das Büroflächenangebot um 570.000 m<sup>2</sup> auf eine Quote von 3,4 % ab, in den B-Städten um 220.000 m<sup>2</sup> auf 4,0 %. Abzüglich der unterstellten Fluktuationsreserve stellt die in 35 Büromärkten auf

unter 3,0 % gesunkene Leerstandsquote mittlerweile eine Vollvermietung dar.

Bei Logistikimmobilien entwickelte sich das Investitionsvolumen erstmals seit 2013 wieder rückläufig. Investitionen von mehr als 7,0 Mrd. EUR bedeuten gegenüber dem Rekordjahr 2017 einen Rückgang um 23 %. Einer hohen Nachfrage steht ein knappes Angebot gegenüber. Aufgrund einer schwächeren Dynamik im zweiten Halbjahr 2018 betrug das Fertigstellungsvolumen nur 3,9 Mio. m<sup>2</sup>.

Auf dem Investmentmarkt für Hotelimmobilien wurden in 2018 knapp 4 Mrd. EUR investiert und damit etwas weniger als in 2017 (4,2 Mrd. EUR). Auch hier mangelte es am Angebot, die Nachfrage ist trotz weiterer Preissteigerungen hoch. Der Angebotsmangel spiegelte sich in zunehmendem Anteil der Forward Deals wider, welche 20 % der Gesamttransaktionen ausmachten. Im Investmentfokus lagen Objekte in den B- und C-Städten (u.a. Kiel, Lübeck, Essen, Freiburg, Hannover). Die Spitzenrendite in den A-Städten sank unter die Schwelle von 5 %. In München betrug sie sogar nur noch 3,75 %, in Hamburg 4,0 % und in Frankfurt 4,1 %.

### 3. Geschäftsverlauf

Nach der im Geschäftsjahr 2017 erfolgten strategischen Neuausrichtung lag der Fokus im Berichtsjahr auf dem gezielten Ausbau des Portfolios und damit der Ausweitung des operativen Geschäfts. Insgesamt erwarb The Grounds sechs Grundstücke (nachfolgend nähere Informationen dazu) in Magdeburg, Leipzig, Bad Zwischenahn (Metropolregion Oldenburg) und Heubach (Metropolregion Stuttgart).

Zudem kam es zu einem Wechsel des Großaktionärs. Im Juli 2018 erwarb die Red Rock Wealth Management Ltd. mit Sitz in Birmingham von den drei bisherigen

Großaktionären 70,2 % der Anteile an The Grounds, wobei der Transfer der Aktien zum Bilanzstichtag noch nicht vollzogen war. Hiermit verbunden waren personelle Veränderungen im Vorstand. Die bisherigen Vorstände Hans Wittmann und Eric Mozanowski haben am 23. Juli 2018 mit Wirkung zum 30. Juli 2018 ihre Ämter niedergelegt. An ihrer Stelle bestellte der Aufsichtsrat am 23. Juli 2018 mit sofortiger Wirkung Herrn Thomas Prax, CFO der Red Rock Group, zum neuen Vorstand der Gesellschaft.

Auch im Aufsichtsrat ergab sich ein personeller Wechsel. Manuel Köppel, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, legte sein Amt am 11. Oktober 2018 mit Wirkung zum 8. November 2018 nieder. Bis zum Bilanzstichtag wurde der Aufsichtsrat nicht wieder um ein viertes Mitglied ergänzt.

Das Portfolio der The Grounds-Gruppe wurde in 2018 um die folgenden Erwerbe ergänzt:

- Ende Februar 2018 erwarb The Grounds ein Grundstück in zentraler Lage Magdeburgs (Halberstädter Straße 153) für die Entwicklung eines Microapartmenthauses. Hier sollen Apartments mit einer Gesamtwohnfläche in Höhe von ca. 3.580 m<sup>2</sup> in altersgerechter Bauweise sowie 25 Tiefgaragenstellplätzen entstehen. Das Investitionsvolumen für das Grundstück und den Bau beträgt rund 10,50 Mio. EUR. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im September 2019. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2021 geplant.
- In der Bornaische Straße 10-16 in Leipzig und damit in unmittelbarer Nähe zu den Hochschulen für Technik, Wirtschaft und Kultur sowie für Telekommunikation hat The Grounds Anfang März 2018 ein 1.317 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück für die Errichtung eines Microapartmenthauses erworben. Hier entstehen circa 136 Microapartements mit insgesamt

3.135 m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche bei einem Investitionsvolumen von ca. 11 Mio. EUR. Dieses Projekt konnte The Grounds im Oktober 2018 erfolgreich für 13,35 Mio. EUR in einem Forward-Deal veräußern. Der Käufer ist ein institutioneller deutscher Investor, der das Projekt für einen seiner Fonds erworben hat. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt nach Fertigstellung im 3. Quartal 2020. Aktuell befindet sich das Projekt im Rohbau.

- Mitte April 2018 gewann The Grounds die Ausschreibung zur Neuentwicklung des Stadtquartiers auf dem alten Triumph-Areal in der Metropolregion Stuttgart (Heubach). Dieses Projekt wird im Rahmen eines Joint Ventures mit der ZuHause GmbH (Stuttgart) umgesetzt. Auf einer Grundstücksfläche von 10.652 m<sup>2</sup> sollen u.a. Wohnungen, ein Pflegeheim sowie Möglichkeiten für betreutes Wohnen, ergänzt um Einkaufs- und Spielmöglichkeiten, unter dem Leitbild „Wohnen im Einklang mit der Natur – für alle Generationen“ entstehen. Daher werden Häuser nach dem neuesten KfW Effizienzhaus-Standard geplant, ferner sollen ein Blockheizkraftwerk und Solarenergie eingebunden werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diese Projektentwicklung mit Baubeginn im laufenden Geschäftsjahr liegt bei circa 21 Mio. EUR. Der entsprechende Vertragsabschluss über den Kauf des Grundstücks mit der Gemeinde erfolgte im Oktober 2018.
- Auch im Magdeburgs zentralen Stadtteil „Alte Neustadt“ plant The Grounds die Entwicklung eines Stadtquartiers. Mitte Mai 2018 unterzeichnete The Grounds einen Kaufvertrag über das 38.200 m<sup>2</sup> umfassende citynahe Gelände der ehemaligen Bördebrauerei. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Magdeburgs sollen hier ein Boardinghouse, mehrere Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Betreutem Wohnen und eine Kindertagesstätte nebst 600 Stellplätzen entstehen.



Insgesamt ist die Errichtung von 750 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von 40.000 bis 45.000 m<sup>2</sup> geplant, wovon rund 120 Einheiten auf das Boardinghouse und 180 auf das Betreute Wohnen entfallen. Die Bruttogeschossfläche beträgt 63.344 m<sup>2</sup>. Nach aktuellem Stand wird der Bebauungsplan bis spätestens zum ersten Quartal 2020 finalisiert. Bis zur Verabschiedung dessen rechnet The Grounds inklusive des Kaufpreises mit Investitionskosten von ca. 10 Mio. EUR. Parallel arbeitet The Grounds bereits mit Hochdruck an der Erstellung der Bauanträge für die einzelnen Baufelder. Vorgesehen ist die Einreichung einzelner erster Bauanträge für das erste Quartal 2020.

Zeitnah wurde das Emdener Wohnportfolio erfolgreich an einen größeren institutionellen Bestandhalter von Wohnimmobilien verkauft.

- „Leben am Meer“: Auf einem 201.000 m<sup>2</sup> umfassenden und direkt am Zwischenahner Meer gelegenen Grundstück plant The Grounds die Entwicklung eines Ferien-/ Erholungsgebietes. Ende Juli 2018 hat The Grounds hierfür einen Kaufvertrag über 6 Baugrundstücke im Kurort Bad Zwischenahn (rund 17 km westlich von Oldenburg) unterzeichnet. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung sollen hier mehrgeschossige Wohngebäude (ca. 20.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche) inklusive Stellplätze und Tiefgaragen, ein 4- bis 5-Sterne Hotel mit ca. 120 Suiten und Zimmern sowie 35 Ferienhäuser (Wohnfläche ca. 2.500 m<sup>2</sup>) nebst Sport- und Freizeitflächen errichtet werden. Darüber hinaus hat The Grounds auch das direkt am Zwischenahner Meer gelegene denkmalgeschützte ehemalige Offizierscasino inklusive der dazugehörigen Seminarflächen erworben. Diese Gebäude sollen erhalten und eine Wohnbebauung darin verwirklicht werden. Abhängig von der finalen Verabschiedung des Bebauungsplans, welche bis spätestens Mitte 2019 erwartet wird, rechnet The Grounds

mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 92 Mio. EUR.

- Mitte Oktober 2018 unterzeichnete The Grounds den Kaufvertrag für ein weiteres in der Halberstädter Straße (Nr. 1) Magdeburgs gelegenes rund 2.700 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück (welches mit den vorherigen Flächenerwerben hier jedoch nicht zusammenhängt). Auf diesem Gelände soll zur Entwicklung ein exklusives möbliertes Microapartmenthaus, bevorzugt für die studentische Nutzung, entwickelt werden. Vorgesehen sind 174 Wohneinheiten auf einer geplanten Mietfläche von rund 5.075 m<sup>2</sup> bei einer bis Spätsommer 2021 geplanten Fertigstellung. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt beträgt circa 16 Mio. EUR. Im Juni 2019 soll der Bauantrag eingereicht werden. Mit dem Vertrieb der Wohneinheiten soll voraussichtlich im ersten Quartal 2020 begonnen werden.

Neben dem Leipziger Microapartmenthaus-Projekt konnte am Ende des Berichtsjahres auch das in der Frankfurter Gutleutstraße gelegene Grundstück für die geplante viergeschossige Microapartmentanlage (Boarding House, gewerbliche Nutzung) im Rahmen eines Asset Deals erfolgreich für rund 21,5 Mio. EUR veräußert werden.

Infolgedessen konnte The Grounds auf Konzernebene im Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse von 31,1 Mio. EUR (Vj. 18,9 Mio. EUR) erzielen. Nach gegenüber Vorjahr erhöhten Gesamtkosten, korrespondierend mit der deutlich ausgeweiteten operativen Geschäftstätigkeit, wurden ein auf 8,6 Mio. EUR (Vj. 1,4 Mio. EUR) verbessertes Konzernergebnis vor Steuern sowie ein auf 4,2 Mio. EUR (Vj. 1,2 Mio. EUR) gestiegenes Konzernergebnis verbucht.

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 hat der The Grounds Konzern

deutlich auf 31,1 Mio. EUR (Vj. 18,9 Mio. EUR) erhöhte Konzernumsatzerlöse erwirtschaftet. Hiervon entfielen 30,2 Mio. EUR (Vj. 18,9 Mio. EUR) auf den Verkauf von Immobilienprojekten. Diese sind mehrheitlich mit 21,5 Mio. EUR auf die Veräußerung des in der Frankfurter Gutleutstraße gelegenen Grundstücks für die geplante viergeschossige Microapartmentanlage zurückzuführen. Der Verkauf des Leipziger Microapartmenthaus-Projekts wird erst für das laufende Geschäftsjahr 2019 umsatzwirksam. Weitere 1,0 Mio. EUR Umsatzerlöse betrafen Mieterlöse aus dem Bestandsobjekt Hangelsberg sowie dem im Berichtsjahr verkauften Emdener Wohnportfolio. Darüber hinaus nahmen die sonstigen betrieblichen Erträge auf 2,3 Mio. EUR (Vj. 14 TEUR) zu. Dies lag insbesondere an der Auflösung eines passivischen Unterschiedsbetrags (2,2 Mio. EUR). Eine Neubewertung der Bestandsimmobilie Hangelsberg führte zum Ausweis Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Infolge dessen gelang es, die Konzerngesamtleistung erheblich von 19,1 Mio. EUR auf 35,3 Mio. EUR auszuweiten.

Wie auch im Vorjahr stellte der Materialaufwand die größte Aufwandsposition dar. Er nahm von 15,2 Mio. EUR auf 20,8 Mio. EUR zu, entfiel fast ausschließlich auf erhöhte Baukosten und Anschaffungskosten der verkauften Immobilien. Der Personalaufwand erhöhte sich auf 0,5 Mio. EUR (Vj. 72 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2,5 Mio. EUR (Vj. 2,1 Mio. EUR) umfassten vor allem Fremdleistungen und Fremdarbeiten (0,8 Mio. EUR; Vj. 0,3 Mio. EUR), Werbe- und Reisekosten (0,7 Mio. EUR; Vj. 0,1 Mio. EUR) sowie Rechts- und Beratungskosten (0,3 Mio. EUR; Vj. 0,2 Mio. EUR).

Hiernach ergab sich ein deutlich verbessertes Betriebsergebnis von 11,4 Mio. EUR (Vj. 1,7 Mio. EUR).

Das auf -2,7 Mio. EUR (Vj. -0,4 Mio. EUR) verschlechterte Finanzergebnis spiegelt die erhöhte Zinslast in Folge aufgenommener Darlehen für die Finanzierung der Immobilienprojekte/-erwerbe wider. Vor Steuern konnte somit ein Konzernergebnis von 6,6 Mio. EUR (Vj. 1,4 Mio. EUR) erwirtschaftet werden.

Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern steigerte The Grounds das Konzernergebnis von 1,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 4,2 Mio. EUR, entsprechend eines Ergebnisses je Aktie von 0,23 EUR (Vj. 0,08 EUR).

### 3.2 Finanzlage & Vermögenslage

Die im Berichtsjahr erfolgten Immobilienerwerbe hatten eine entsprechende Ausweitung der Konzernbilanzsumme von 28,0 Mio. EUR auf 56,4 Mio. EUR zur Folge.

Bei den Vermögenswerten umfassten die Langfristigen Vermögenswerte von 11,3 Mio. EUR (Vj. 2,5 Mio. EUR) vornehmlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (7,5 Mio. EUR) sowie den unveränderten Geschäfts- oder Firmenwert von 0,8 Mio. EUR.

In einem deutlich größeren Umfang nahmen die Kurzfristigen Vermögenswerte zu. Sie stiegen von 25,4 Mio. EUR auf 45,1 Mio. EUR. Das Vorratsvermögen von 15,6 Mio. EUR (Vj. 11,3 Mio. EUR) beinhaltet vor allem im Bau befindliche Immobilien (10,9 Mio. EUR) und geleistete Anzahlungen (4,7 Mio. EUR). Die ebenfalls sichtlich auf 19,4 Mio. EUR (Vj. 6,3 Mio. EUR) erhöhten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Leistungsabrechnungen. Ferner verfügte der The Grounds Konzern zum Bilanzstichtag über liquide Mittel von 2,4 Mio. EUR fast auf Vorjahresniveau.

Auf der Passivseite mehrte sich das Eigenkapital um den erzielten Konzernjahresgewinn auf 12,6 Mio. EUR (Vj. 7,4 Mio. EUR). Hierbei hat sich am Gezeichneten

Kapital von 15.105.517,00 EUR nichts verändert. Ein Betrag von 0,8 Mio. EUR wurde aus der Kapitalrücklage entnommen und in den Bilanzgewinn überführt. Hintergrund ist der Ausgleich des Bilanzverlusts auf AG-Ebene zur Aufrechterhaltung einer Ausschüttungsfähigkeit. Da sich die Bilanzsumme deutlich stärker ausweitete, als das Eigenkapital, konnte die Eigenkapitalquote nicht verbessert werden. Sie betrug 22,3 % (Vj. 26,6 %).

Die auf 16,8 Mio. EUR (Vj. 10,0 Mio. EUR) erhöhten Langfristigen Schulden sowie die auf 27,1 Mio. EUR (Vj. 10,5 Mio. EUR) gestiegenen Kurzfristigen Schulden dienen der Finanzierung der Immobilienprojekte/-erwerbe.

Der Finanzmittelfonds lag in 2018 mit 2,4 Mio. EUR nahezu auf dem Vorjahresniveau (2,5 Mio. EUR). Vermindert wurde er sowohl vom Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von -11,0 Mio. EUR (Vj. -15,8 Mio. EUR) als auch durch den Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -7,1 Mio. EUR (Vj. -0,7 Mio. EUR). Zuführungen in Höhe von 18,0 Mio. EUR (Vj. 18,7 Mio. EUR) ergaben sich durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

Hierbei war der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit maßgeblich durch die Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Forderungen von insgesamt 19,7 Mio. EUR geprägt. Der ebenfalls negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit liegt vor allem an Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 15,5 Mio. EUR, während er durch dem gegenüberstehende Einzahlungen aus Abgängen von für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um 8,7 Mio. EUR gemehrt wurde. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten hatten im Wesentlichen den positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zur Folge.

### 3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere Leistungsindikatoren heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der operative Cash Flow (FFO oder Funds from Operations) sowie der Net Asset Value (NAV) dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht im Aufbau eines signifikanten Bestands mit einem ausgewogenen Risiko-Renditeprofil, der einen nachhaltigen Cash Flow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die Aktionäre ermöglicht. Cash Flows werden nicht nur aus den Bestandsimmobilien generiert, sondern durch regelmäßige und nachhaltige Erträge aus der Immobilienentwicklung (Segment Development) und insbesondere aus dem Trading ergänzt. Somit sind diese Einnahmen aus der Immobilienentwicklung und dem Trading planbar und wesentlicher Teil des operativen Cash Flows der Gesellschaft.

Des Weiteren sind die Vermietungsquote bzw. die Leerstandsquote ein wichtiger Gradmesser zur Erwirtschaftung der Mieterlöse. Für die The Grounds-Gruppe stehen Immobilien mit Mietern mit guter und sehr guter Bonität im Fokus. Bei Investments mit laufzeitgebundenen Mietverträgen (d.h. idR Gewerbeobjekten) werden vor allem Objekte mit längerfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und geringer Leerstandsquote analysiert. Bei Immobilien mit einer kurzen Restmietlaufzeit und/ oder einer hohen Leerstandsquote werden nur in Betracht gezogen, wenn auf der Basis des Asset Management Ansatzes der The Grounds-Gruppe bereits in der Due Diligence vor Ankauf, oder unmittelbar nach Abschluss der Transaktion, Leerstandsreduktion oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden können. Hiermit verbunden ist auch die Mietrendite. Zukäufe von Bestandsimmobilien werden i.d.R. mit dem Vielfachen der Jahresrohmiete bewertet. Um eine attraktive Mietrendite erwirtschaften zu können ist als Zielgröße

das rund 13-fache durch die Gesellschaft definiert worden. Dieser Faktor kann in Abhängigkeit der Lage, der Gebäudequalität, der Mieterstruktur und der Leerstände nach oben und nach unten hin abweichen. Zum Bilanzstichtag verfügte The Grounds nach dem Verkauf des Emdener Wohnportfolios über lediglich ein Bestandsobjekt – den Logistikpark mit Projektentwicklung im Großraum Berlin. Mieterlöse machten in 2018 daher nur 3 % der gesamten Konzernumsatzerlöse von 31,1 Mio. EUR aus.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist die Entwicklerrendite. Investitionen in neue Projekte hängen insbesondere von der Möglichkeit ab, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung sind dabei die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes, die zu errichtende Asset-Klasse sowie des Einstandspreises für das Grundstück. Die Gesellschaft strebt im Segment Development in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite zwischen 15 % und 20 % an.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden aufgrund erst in 2017 geschaffenen The Grounds-Gruppe und dem Fokus in 2018 auf den Ausbau des Immobilienportfolios/der Ausweitung der operativen Geschäftstätigkeit bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Gleichwohl sind die Mitarbeiterzufriedenheit, deren fachliche Qualifikation und die Reputation des Unternehmens wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte der The Grounds-Konzern 9 Mitarbeiter. Es ist unverändert geplant, den Personalbestand weiter auszuweiten, damit alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen innerhalb der Gesellschaft abgebildet werden können, wozu vor allem die Bereiche Investmententscheidungen, we-

sentliche Finanzfunktionen wie z.B. die Liquiditätssteuerung, Investor Relations, Compliance, Risikomanagement und das Asset Management zählen. Für die Unternehmensführung ist ein sogenanntes Executive Board verantwortlich, dass neben dem Vorstand durch zwei weitere Mitglieder ergänzt wird. So ist geplant, qualifizierte Mitarbeiter für den Bereich Rechnungswesen /Finanzen einzustellen sowie den Bereich Recht zu internalisieren und durch einen Syndikusanwalt zu ergänzen.

Weitere Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen das Property-Management, werden in Tochtergesellschaften ausgegliedert, die entsprechend des Wachstums des Portfolios und nach den Erfordernissen entsprechende Kapazitäten aufgebaut werden können. Insofern soll der Personalbestand in den Tochtergesellschaften in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Maße in Abhängigkeit der entsprechenden Ausweitung der Bestände erhöht werden. Dies vermeidet den Aufbau von Überkapazitäten und gewährleistet eine schlanke Unternehmensorganisation. Somit ist sichergestellt, dass ausschließlich die Kapazitäten in der Gruppe vorgehalten werden, die zur Erfüllung der Funktionen unmittelbar benötigt werden.

Im Rahmen der bewusst flach gehaltenen Hierarchieebenen und der schlanken Unternehmensstruktur sind ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Mitarbeitern und ihre Zufriedenheit mit dem Ziel einer langfristigen Bindung an das Unternehmen umso entscheidender.

### 3.4 Prognose-IST-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2018 hatte der Vorstand auf Konzernebene Umsatzerlöse von 16.011 TEUR, ein Ergebnis vor Ertragsteuern von 880 TEUR sowie ein Konzernjahresergebnis von 630 TEUR erwartet. Durch die daraus zu erwirtschaftenden Cashflows sowie durch weitere Außenfinanzierungsmaßnahmen

sollten daher die Eigenkapitalausstattung und die Liquiditätslage der Gesellschaft weiter gestärkt werden können.

Am 21. Dezember 2018 hat The Grounds das in der Frankfurter Gutleutstraße gelegene Grundstück für die geplante viergeschossige Microapartmentanlage (Boarding House, gewerbliche Nutzung) im Rahmen eines Asset Deals erfolgreich für rund 21,5 Mio. EUR veräußert. Vor diesem Hintergrund hatte der Vorstand die Prognose auf die Erzielung von Konzernumsatzerlösen von rund 30,0 Mio. EUR, eines Konzernergebnisses vor Ertragsteuern von rund 10,0 Mio. EUR sowie eines Konzernergebnisses von rund 4,0 Mio. EUR angehoben. Die Umsatzprognose konnte mit den erzielten Konzernumsatzerlösen von 31,1 Mio. EUR leicht übertroffen werden. Auch das Konzernergebnis von 4,2 Mio. EUR hat den Prognosewert leicht überschritten. Allerdings verfehlte das Konzernergebnis vor Steuern mit 8,6 Mio. EUR die Erwartungen, was insbesondere auf den gestiegenen Materialaufwand in Folge erhöhter Baukosten zurückzuführen ist.

## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Risikomanagement

Der The Grounds-Konzern hat ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Sämtliche Bestandteile des Risikomanagementsystems dienen der systematischen Risikoidentifikation und Risikobewertung als auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Begrenzung von Risiken. Insbesondere entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken sollen so frühzeitig erkannt werden. Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe

bewertet, dabei auf Konzernebene zusammengefasst. Hieraus leitet die The Grounds-Gruppe etwaigen Handlungsbedarf ab. Die Auswirkungen von Risiken werden durch operative Maßnahmen und wenn notwendig auch über die Bildung von Rückstellungen begrenzt.

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt The Grounds das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern, und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der 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.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei ein.

Die Prüfung der folgend dargestellten Risiken erfolgt zum einen über die Erstellung und unterjährige Prüfung/Anpassung der Unternehmens- und Konzernplanung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat sowie über die Finanz- und Liquiditätspläne. Monatliche Soll-Ist Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen der Konzerngesellschaften betreffend der Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung (vor allem Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) und das Ergebnis vor Steuern (EBT)) sowie der Bilanzwerte (vor allem Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals) nebst der Berechnung der wesentlichen Kennzahlen FFO, FFO je Aktie und NAV dienen mittelfristig zur Prüfung der Risiken. Kurzfristige Tools stellen das laufende Controlling des Immobilienportfolios sowie das Kapitalmanagement dar.

## 4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

### 4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist seit Jahren von einer hohen Nachfrage geprägt. Trotz einer für 2019 erwarteten schwächeren Wirtschaftsleistung Deutschlands sind die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt unverändert günstig. Neben der positiven Arbeitsmarkt- und Lohnentwicklung (s. auch 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung) sorgt auch die positive Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Ballungsgebieten für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Mit einer Anhebung der niedrigen Zinsen wird, wenn überhaupt nur leicht, frühestens zum Jahresende 2019 gerechnet. Die expansive Geldpolitik stützt weiterhin den Immobilienmarkt.<sup>10</sup>

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Gesellschaft keinen Einfluss und muss diese dementsprechend kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechend unternehmerische Entscheidungen treffen. Für das Geschäftsjahr 2019 stuft die The Grounds-Gruppe gesamtwirtschaftliche Risiken mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering ein.

### 4.2.2. Marktrisiken

#### 4.2.2.1 Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Die The Grounds-Gruppe fokussiert sich derzeit ausschließlich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland – vorrangig in den deutschen Metropolregionen und aufstrebenden Randlagen – und ist daher von der nationalen und auch den regionalen Markt-

entwicklungen abhängig. Die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den deutschen Metropolregionen macht Deutschland weiterhin zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Im Rahmen der Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019“ der Ernst & Young Real Estate GmbH gaben 97 % der Umfrageteilnehmer an, dass der deutsche Immobilienmarkt ein attraktiver bzw. sehr attraktiver Standort sei.<sup>11</sup> Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt wird für 2019 ein nach wie vor auf hohem Niveau liegendes Transaktionsvolumen erwartet, während die Kaufpreise und Mieten weiter steigen werden. Auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sorgt das begrenzte Angebot, insbesondere in den Top 7 Städten, für äußerst niedrige Leerstandsdaten und weiter zulegende Mietpreise (siehe nachfolgend unter 5.2 Wohn- und Gewerbeimmobilien).

Die The Grounds-Gruppe beobachtet fortlaufend die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, sieht in diesem für das Geschäftsjahr 2019 aber keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

#### 4.2.2.2 Wettbewerb

Die The Grounds-Gruppe steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung sowie dem Bestandsaufbau von Wohn- und Gewerbeimmobilien unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere in- und ausländische Immobiliengesellschaften und sonstige institutionelle Anleger. Diese Wettbewerber, die sich

<sup>10</sup> Vgl. [https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex\\_2019.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex_2019.pdf) S.4

<sup>11</sup> Vgl. [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2019/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2019.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2019/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2019.pdf) S.16

gegenwärtig in einer beobachtbaren Konsolidierungsphase befinden, verfügen zum Teil über einen höheren Bekanntheitsgrad, einen breiteren Marktzugang oder erheblich größere finanzielle, technische und marktspezifische Ressourcen, über größere und diversifizierte Immobilienbestände oder über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der The Grounds-Gruppe. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt weiter erhöhen und eine aggressivere Preisgestaltung durchsetzen. In solchen Fällen könnte die Konkurrenz den Zuschlag für den Kauf oder Verkauf von Immobilienvermögen erhalten.

Insbesondere beim Erwerb von Immobilien ist der The Grounds-Gruppe bekannt, dass derzeit ein hoher Wettbewerb um attraktive Immobilien besteht und sie kann nicht ausschließen, dass die Preissteigerungen hier anhalten werden. Höhere Einkaufspreise in Verbindung mit stagnierenden bzw. langsam steigenden Mieten können zu einem Rückgang der kalkulatorischen Rendite der Gewerbebestände führen.

Die The Grounds-Gruppe bemüht sich ebenso wie auch ihre Wettbewerber, sich von vergleichbaren Immobiliengesellschaften durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte deutlich zu unterscheiden, um die negativen Wirkungen einer Wettbewerbssituation möglichst durch eine Unterbrechung der unmittelbaren Vergleichbarkeit herzustellen. Darüber hinaus steht die The Grounds-Gruppe im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren. Insbesondere kann auch der Wettbewerb bzw. ein Überangebot von verfügbaren Immobilien am Markt beim Verkauf durch die The Grounds-Gruppe zu unerwartet niedrigen Verkaufspreisen führen oder die The Grounds-Gruppe daran hindern, Immobilien überhaupt zu verkaufen. Es besteht das Risiko, dass es der The Grounds-Gruppe nicht gelingt, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegen-

über ihren Wettbewerbern abzusetzen.

Das Management der The Grounds-Gruppe verfügt mit ihrem Vorstand Thomas Prax und dem Team der zweiten Führungsebene über eine im Immobilienmarkt langjährig erfahrene und durch die Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren eingespielte Mannschaft. Aufgrund der großen Erfahrung in der Akquisition und einem bewährten Netzwerk in der Branche war es der TGRE AG und ihren Tochtergesellschaften möglich, im Jahr 2018 das Portfolio der Gesellschaft um attraktive Projektentwicklungen erfolgreich zu vergrößern. Darüber hinaus gibt es nach Einschätzung der Gesellschaft unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandhaltung, Development und Trading 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.

#### 4.2.2.3 Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen

Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der The Grounds-Gruppe auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Zum 1. Januar 2019 ist das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) in Kraft getreten. Dieses umfasst neue Regelungen für die Modernisierungumlage, die Mietpreisbremse, zum Mieterschutz bei Modernisierungen sowie bei Weitervermietung zu sozialen Zwecken. Hiervon betroffen war z.B. die Senkung der Modernisierungumlage auf die Miete von zuvor 11 % auf 8 % p.a.<sup>12</sup>

Ein weiteres Risiko besteht in der geplanten Änderung der Grunderwerbsteuer. Die Attraktivität von Share Deals würde erheblich abnehmen, wenn der in der

politischen Debatte genannte Reformvorschlag mit Anwendbarkeit auf alle Fälle, bei denen mindestens 90 % der Anteile an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften innerhalb von zehn Jahren übertragen werden, durchgesetzt würde. Da die The Grounds-Gruppe ihre Immobilientransaktionen auch über Share-Deals abwickelt, wird sie die weitere politische Debatte genauestens verfolgen, um sich frühzeitig auf regulatorische Änderungen einstellen zu können.<sup>13</sup>

#### 4.2.3. Unternehmensbezogene und operative Risiken

##### 4.2.3.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, dass die The Grounds-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotential der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder im vollen 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. Aktuell ist die deutsche Bauwirtschaft mit steigenden Kosten und verknüpften Kapazitäten konfrontiert. Per November 2018 erhöhten sich die Baukosten gegenüber Vorjahr deutlich um 4,8 % und verteuerten sich damit so stark wie seit mehr als zehn Jahren nicht mehr.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Vgl. <https://www.lifepr.de/inaktiv/bethgeundpartner-immobilienanwaelte-gbr/Mietrechtsanpassungsgesetz-ist-zu-kurz-gedacht/boxid/739307>

<sup>13</sup> Vgl. Börsen Zeitung, Artikel vom 09.02.2019 „Reform der Grunderwerbsteuer treibt Investoren um“

<sup>14</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_010\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_010_61261.html)



Diesem Risiko begegnet die The Grounds-Gruppe mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständigen. Das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung einer Immobilie ist von den in die Bewertung einfließenden Faktoren sowie der verwendeten Bewertungsmethode abhängig. Neben den erwarteten Mieteinnahmen in Bezug auf eine bestimmte Immobilie, dem Zustand der Immobilie sowie ihrer historischen Leerstandsdaten, kann ein Immobiliengutachter weitere Faktoren wie die auf Immobilien erhobenen Steuersätze, Betriebskosten, potentielle Umwelthaftungsansprüche sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken heranziehen. Daneben werden Wertsteigerungspotentiale der Immobilien umfassend geprüft. Das bestehende Immobilienportfolio wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet.

#### 4.2.3.2 Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Erfüllung baurechtlicher und denkmalrechtlicher Anforderungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum der The Grounds-Gruppe stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten, wie zum Beispiel Bomben, belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die The Grounds-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die The Grounds-Gruppe die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die The Grounds-Gruppe geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die The Grounds-

Gruppe 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 eingehaltenen baurechtliche und denkmalrechtliche Anforderungen an den von der The Grounds-Gruppe 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.

#### 4.2.3.3 Personal

Die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und einzelne andere Führungskräfte der The Grounds-Gruppe 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 The Grounds-Gruppe dies durch Neueinstellung kurzfristig kompensieren kann. Vor allem mit Blick auf den mittelfristig angestrebten Ausbau des eigenen Immobilienbestands in signifikanter Größenordnung ist die The Grounds-Gruppe auf dieses Know-how besonders an-

gewiesen. Das Risiko eines Verlustes dieser Schlüsselpersonen stuft die Gesellschaft aktuell als gering ein, da das zentrale Managementteam auch in der Vergangenheit bei anderen Immobiliengesellschaften bereits mehrjährig erfolgreich und vertrauensvoll zusammengearbeitet hat und daher aufeinander abgestimmt ist. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über eine entsprechende Anreizgestaltung an den Konzern zu binden.

#### 4.2.3.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

Die The Grounds-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und den geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Hierfür benötigt die The Grounds-Gruppe Mittel, um den Ankauf der Immobilien oder Beteiligungen zu finanzieren. Die Geschäftsentwicklung der The Grounds-Gruppe ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Sollte es der The Grounds-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen.

Neben der Stärkung der Eigenkapitalbasis prüft die The Grounds-Gruppe fortlaufend günstige Bankfinanzierungen und andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen. Darüber hinaus kann das Portfolio kurzfristig auch über Sachkapitalerhöhungen ausgebaut werden. Mit zunehmender Portfolio- und Konzerngröße und dem künftig beabsichtigten Wechsel in ein höher reguliertes Börsensegment wie den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird die The Grounds-Gruppe verstärkt in den Investorenfokus

rücken. Dies wird die Aufnahme von Fremd- und Eigenkapital zukünftig erleichtern.

#### 4.2.3.5 Liquidität

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt die The Grounds-Gruppe eine ausreichende Liquidität. So müssen im Rahmen der Bestandhaltung die Immobilien in geeignetem Zustand instandgehalten werden, um Einrichtungsgegenstände in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, die Bestimmungen der zugrundeliegenden Mietverträge zu erfüllen und kontinuierlich attraktive Erträge erwirtschaften zu können. Jedoch können nicht alle mit der Instandhaltung verbundenen Kosten auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden, da solche Kosten in der Regel vorrangig vom Eigentümer der Immobilie zu tragen sind. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilie dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Die für eine Vermarktung von Immobilien erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen können die Renovierung von Fassaden und Treppenhäusern sowie den Bau von Außenanlagen oder sogar die komplette Sanierung der Immobilie im Ganzen umfassen. Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten unter Umständen die Kosten übersteigen, die im Rahmen der Wertsteigerungsstrategie der Gesellschaft sowie bei der Festlegung des Kaufpreises eingeplant wurden. Dies kann Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen insbesondere dann erfordern, wenn bei der Immobilie ein unerkannter Investitionsstau besteht.

Derzeit besteht kein Risiko im Hinblick auf einen Liquiditätseingpass. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über liquide Mittel von 2,4 Mio. EUR.

#### 4.2.3.6 Steuern

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Bislang wurde bei keiner der Konzerngesellschaften eine Betriebsprüfung durchgeführt. Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die The Grounds-Gruppe. 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.

Die von der The Grounds-Gruppe ausgewiesenen steuerlichen Verlustvorträge könnten von den Finanzbehörden möglicherweise durch den Sachverhalt der Einbringung der Anteile an der TGRE AG nicht oder nicht in vollem Umfang anerkannt werden. In diesem Fall könnten die Verlustvorträge insoweit nicht genutzt werden.

#### 4.2.3.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessante Objekte darzustellen. Dabei ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Umbau- und 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 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen können. 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 Schadenersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

Um diesem Risiko zu begegnen, wählt die The Grounds-Gruppe für ihre Projekte 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, stuft sie dieses Risiko als unwahrscheinlich ein.

#### 4.2.3.8 Mieteinnahmen

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe hängt künftig auch wesentlich davon ab, dass es gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung der Gewerbe- und Wohnimmobilien des Bestandsportfolios auf einem geplanten Niveau zu erhalten bzw. zu erhöhen. Die Höhe der von der The Grounds-Gruppe erzielbaren Vertragsmieten und die Möglichkeit, die Vertragsmieten zu erhöhen, sind von zahlreichen Faktoren abhängig, darunter der Solvenz derzeitiger und künftiger Mieter sowie der Fähigkeit, geeignete Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für die The Grounds-Gruppe attraktiven Konditionen abzuschließen.

Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden, ohne dass die betreffenden Mietobjekte im unmittelbaren Anschluss zu zumindest vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen neu vermietet werden können, würde dies zu Mietausfällen führen und sich entsprechend nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Darüber hinaus kann es auch zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen oder erhöhten Leerständen kommen, etwa weil sich die Immobilien an einem beispielsweise aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten schwierigen Standort befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation eine geringe Nachfrage nach Vermietungen besteht. Mieterwechsel können mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Im Fall von Leerstand oder reduziertem Mietniveau kann es im Grunde auch nicht ausgeschlossen werden, dass neben geringeren Einnahmen auch der beizulegende Zeitwert der Immobilien mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe sinkt.

Vor dem Vertragsabschluss mit neuen Mietern prüft die The Grounds-Gruppe deren Reputation und Bonität. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf einem niedrigen Niveau gehalten. Im Fokus stehen Immobilien mit Mietern guter und sehr guter Bonität. Bei Investments mit laufzeitgebundenen Mietverträgen (d.h. idR Ge-

werbeobjekten) werden vor allem Objekte mit längerfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und geringer Leerstandsquote analysiert. Bei Immobilien mit einer kurzen Restmietlaufzeit und/ oder einer hohen Leerstandsquote werden nur in Betracht gezogen, wenn auf der Basis des Asset Management Ansatzes der The Grounds-Gruppe bereits in der Due Diligence vor Ankauf, oder unmittelbar nach Abschluss der Transaktion, Leerstandsreduktion oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden können.

#### 4.2.4. Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus bestehen Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, welche die Gesellschaft nicht vorhersehen und kontrollieren kann. Ihr Eintritt könnte dazu geeignet sein, die Entwicklung des The Grounds Konzerns negativ zu beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege und Terroranschläge.

#### 4.2.5. Gesamtbetrachtung der Risiken

Der Fokus der The Grounds-Gruppe liegt mittelfristig auf dem Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in einer signifikanten Größenordnung, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge und damit zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglicht. Durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und der damit einhergehenden Entwicklung der Marktkapitalisierung strebt die The Grounds-Gruppe die Positionierung als einer der führenden deutschen Immobilienunternehmen an.

Für dieses Ziel sind die Faktoren Kapitalaufnahme über Eigen- und Fremdmittel zu günstigen Finanzierungsbedingungen und der Erwerb bzw. die Umsetzung weiterer Projekte von zentraler Bedeutung. Diese stellen damit aktuell die wichtigsten Risikobereiche dar, welche

einer ständigen Überwachung unterliegen. Zum Bilanzstichtag bestanden aber keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

### 4.3 Chancenbericht

Die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind günstig. Die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen ist in Deutschland unverändert hoch. Der Fokus der The Grounds-Gruppe liegt des Weiteren auf attraktiven Spezialimmobilien wie Studentenwohn- und Alterspflegeheimen, welche sich angesichts des knappen Angebots im Markt zu immer stärker gefragten Nischenprodukten entwickeln. Gleichzeitig bieten Alterspflegeheime eine von der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung unabhängige Nutzung. Microapartements erfahren eine zunehmende Beliebtheit. Im Jahr 2018 wurden deutschlandweit Studentenwohnheime und Microapartments für 1,7 Mrd. EUR gehandelt, dies stellt einen neuen Rekordwert und gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um fast 70 % dar.<sup>15</sup> Der regionale Projektfokus der The Grounds-Gruppe liegt hier insbesondere auf den wachstumsstarken Metropolregionen Frankfurt am Main und Berlin.

Chancen ergeben sich zudem aus der breiten Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich, welche deutlich höhere Ertragspotenziale mit sich bringt, als beispielsweise die reine Bestandshaltung. Grundsätzlich plant die The Grounds-Gruppe den Aufbau eigener Immobilienbestände zur Erwirtschaftung stabiler Erträge, um damit zukünftig attraktive Dividendenausüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglichen zu können. Über die eigene Projektentwicklung kann die The Grounds-Gruppe bereits frühzeitig und ver-

gleichsweise flexibel Faktoren wie die Standortqualität, Bauqualität, Mieterstruktur etc. bestimmen. Darüber hinaus macht sich schon seit mehreren Jahren der Trend bemerkbar, wonach im Neubaubereich die Baukosten sogar unterhalb die Erwerbskosten gefallen sind, was das Eigen-Development besonders attraktiv macht. Die Immobilienentwicklung ermöglicht grundsätzlich höhere Margen und eine schnellere Gewinnrealisierung als die Bestandshaltung. Daher werden auch selbstentwickelte Objekte veräußert und damit einerseits von hohen Renditen der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragsituation aus der Bestandshaltung profitiert. Durch die Sanierung oder den Ausbau können zudem vorhandene Objekte weiterentwickelt werden, um neben den Mieteinnahmen auch Wertzuwächse zu erzielen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die The Grounds-Gruppe, wie unter 3. Geschäftsverlauf dargestellt, ihr Portfolio erfolgreich um attraktive Projektentwicklungen erweitert. Zu den bedeutendsten zählen die in Heubach (Metropolregion Stuttgart) und Magdeburg geplanten Stadtquartiere sowie das geplante Ferien- und Erholungsgebiet in Bad Zwischenahn. Ferner birgt der Logistikpark in Hangelsberg im Großraum Berlin erhebliches Entwicklungspotential. Auf dem insgesamt 350.000 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück plant The Grounds mehrere wohnwirtschaftliche und gewerbliche Projektentwicklungen. Zum Ende des Geschäftsjahres konnte das in der Frankfurter Gutleutstraße gelegene Grundstück für die geplante viergeschossige Microapartmentanlage (Boarding House, gewerbliche Nutzung) im Rahmen eines Asset Deals erfolgreich für rund 21,5 Mio. EUR veräußert werden. Dies hatte im Berichtsjahr deutlich auf 31,1 Mio. EUR ausgeweitete Konzernumsatzerlöse zur Folge und verdeutlicht damit das hohe Renditepotenzial der Projektentwicklungen.

<sup>15</sup> Vgl. <https://www.konii.de/news/investmentmarkt-fur-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-mit-rekordjahr-201902135502>

Die The Grounds-Gruppe prüft fortlaufend den Erwerb weiterer (Bestands)objekte und hat 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. Bei der Finanzierung kann die The Grounds-Gruppe auf eine Vielzahl an Finanzierungsinstrumenten zurückgreifen. Durch die Abdeckung einer durchschnittlich 25%igen Eigenkapitalquote bei der Finanzierung von Projekten ist die The Grounds-Gruppe in der Lage, hohe Investitionsvolumina zu stemmen. Neben der Bankfinanzierung auf Projektebene der Objektgesellschaften können auf auch auf Fremd- und Eigenkapitalinstrumente auf Holdingebene zurückgegriffen werden, Optionen bieten Sach- und Barkapitalerhöhungen, oder Mezzanine-Finanzierungen. Ferner wird auch fortlaufend mit potenziellen Käufern für Projektentwicklungen der The Grounds-Gruppe gesprochen. Aus diesen Chancen werden sich vor dem Hintergrund des großen Unternehmenserfolgs des Jahres 2018 im Geschäftsjahr 2019 Wachstumspotentiale insbesondere im Ankauf ergeben, deren Gewinnrealisierungen ab dem Jahr 2020 erwartet werden.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung<sup>16</sup>

Laut der Frühjahrsprognose der EU-Kommission zählt Deutschland mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von nur +0,5 % für 2019 zu den europäischen Schlusslichtern. Der Einschätzung der EU-Kommission zu Folge, sei Deutschland angesichts seiner

Offenheit und der starken Rolle der Industrie besonders von dem negativen konjunkturellen Umfeld betroffen, wozu neben dem Brexit auch der US-Handelskonflikt mit China zählt.

### 5.2 Branchensituation

#### Deutsche Baubranche<sup>17</sup>

Die deutschen Bauunternehmen sind in das Jahr 2019 mit einem starken Auftragsbestand von 46,3 Mrd. EUR gestartet, dies entspricht einem Plus von 14 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt. Der ZDB prognostiziert für 2019 ein Umsatzwachstum der Branche um 6 % auf 134 Mrd. EUR.

Im Wohnungsbau sollen die Umsatzerlöse in einer Bandbreite von 5,5 bis 6 % zulegen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten könnte auf bis zu 320.000 steigen, wovon mit ca. 170.000 die Mehrheit auf den Mehrfamilienhausbau (inkl. Wohnheime) entfällt. Gestützt wird der Wohnungsbau durch die anhaltend günstigen Zinskonditionen. Auch vom Baukindergeld und – sofern umgesetzt – der von der Bundesregierung beschlossenen Sonder-Afa werden Wachstumsbeiträge erwartet. Hemmend steht dem die Baulandknappheit gegenüber.

Für den Wirtschaftsbau und den Öffentlichen Bau wird in 2019 jeweils ein Umsatzplus von 6 % erwartet.

#### Wohnimmobilien<sup>18</sup>

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt wird in 2019 voraussichtlich das Vorjahresniveau von rund 15 Mrd. EUR erreichen,

<sup>16</sup> Vgl. <https://www.euractiv.de/section/finanzen-und-wirtschaft/news/deutschland-und-italien-wachstums-in-eu-prognose/>

<sup>17</sup> Vgl. [https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/res/ZDB%20Direkt%202019.pdf/\\$file/ZDB%20Direkt%202019.pdf](https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/res/ZDB%20Direkt%202019.pdf/$file/ZDB%20Direkt%202019.pdf) S.6

<sup>18</sup> Vgl. [https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher\\_H%C3%A4user-\\_und\\_Wohnungsmarkt\\_2018.PDF](https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher_H%C3%A4user-_und_Wohnungsmarkt_2018.PDF) S.3, 5-6

schätzt der Immobiliendienstleister Savillis. Verantwortlich für den damit erneut überdurchschnittlichen Wert sei die Kombination aus einer ausgeweiteten Investorenbasis und einer Vielzahl neu aufgelegter Wohnimmobilienfonds, die erst mit dem Portfolioaufbau beginnen.<sup>19</sup>

Es ist davon auszugehen, dass die Kaufpreise und Mieten für deutsche Wohnimmobilien in 2019 weiter steigen. Die Flächenknappheit sowie vielerorts fehlende Planungs- und Genehmigungskapazitäten hemmen den Wohnungsbau. Die zum 1. Januar 2019 verschärfte Mietpreisbremse wird an diesem Trend nichts ändern. Marktteilnehmer fordern nachhaltigere und wirksamere Anreize als das in 2018 eingeführte Baukindergeld oder die geplante Sonderabschreibung für den Bau von Mietwohnungen. Für eine Entspannung des Marktes sind mehr Bauland, in Kombination mit Verdichtungsmaßnahmen und verbesserte Bauvorschriften bzw. Genehmigungsverfahren notwendig.<sup>20</sup> Für 2019 rechnen der ZDB und der HDB mit 315.000 bis 320.000 fertiggestellten Wohneinheiten – diese unterschreiten damit weiterhin die von der Politik gewünschten 375.000 Einheiten p.a. Daher richten die Verbände verstärkt den Fokus auf das modulare/ serielle Bauen mit großformatigen Bauelementen mit der Verlagerung der Produktion in witterungsunabhängige Werkshallen und späterer Zusammenfügung auf der Baustelle. Typenhäuser, für die es an einer deutschlandweiten einheitlichen Gesetzgebung mangelt, könnten deutschlandweit in Serie umgesetzt werden und durch die nur einmalige Planung und Genehmigung Kosten sparen.<sup>21</sup>

## Gewerbeimmobilien

Für 2019 rechnen Marktexperten aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen, einer guten Konjunktur und weiter steigenden Mietpreisen mit einer ungebrochenen hohen Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien. Das prognostizierte Investitionsvolumen bewegt sich in einer Bandbreite von 55 bis 60 Mrd. EUR.<sup>22</sup>

Auf dem Markt für Büroimmobilien dürfte sich die Nachfrage angesichts der guten Arbeitsmarktlage auch in 2019 positiv entwickeln. Sinkende Leerstandsdaten und das begrenzte Fertigstellungsvolumen münden angesichts des knappen Angebots in weiteren Mietsteigerungen. So erwarten Marktexperten auch für 2019 ein Transaktionsvolumen am deutschen Büroinvestmentmarkt oberhalb der Marke von 30 Mrd. EUR.<sup>23</sup> Für Städte mit bereits geringen Leerstandsquoten rechnet der Rat der Immobilienweisen mit einer noch stärkeren Zuspitzung und in der Folge auch mit Unternehmensabwanderungen.<sup>24</sup>

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird durch den dynamisch wachsenden E-Commerce auch in 2019 lebhaft bleiben. Förderlich wirken sich zudem andauernde Rationalisierungs- und Outsourcing-Prozesse in der Industrie aus. Die BNP Paribas Real Estate erwartet auch für 2019 ein überdurchschnittliches Investitionsvolumen, dessen Höhe von dem Umfang größerer Portfoliotransaktionen abhängt.<sup>25</sup>

Im Hotelinvestmentmarkt erwartet die Jones Lang LaSalle SE ein Transaktionsvolumen zwischen 3,0 und 4,5 Mrd. EUR. Aufgrund des Mangels an

<sup>19</sup> Vgl. <https://www.konii.de/news/wohninvestmentmarkt-deutschland-2018-201901086927>

<sup>20</sup> Vgl. [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/190219\\_PM\\_ZIA\\_Fruehjahrgutachten\\_2019\\_fuer\\_HP.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/190219_PM_ZIA_Fruehjahrgutachten_2019_fuer_HP.pdf) S. 5

<sup>21</sup> Vgl. [https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie\\_gemPK\\_HDB-ZDB\\_2018-12-17.pdf](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie_gemPK_HDB-ZDB_2018-12-17.pdf) S. 4-5

<sup>22</sup> Vgl. <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilienberater-gewerbeimmobilien-gefragt-wie-nie-zuvor/23828716.html>

<sup>23</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/immobilienmarkt-bueroinvestments-in-frankfurt-toppen-alles\\_84324\\_483606.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/immobilienmarkt-bueroinvestments-in-frankfurt-toppen-alles_84324_483606.html)

<sup>24</sup> Vgl. [https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten\\_2019\\_-\\_Kurzfassung.pdf](https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2019_-_Kurzfassung.pdf) S. 6

<sup>25</sup> Vgl. <https://logistik-heute.de/news/logistikimmobilien-zweitbestes-ergebnis-aller-zeiten-erzielt-16601.html>

qualitativ hochwertigen und großvolumigen Produkten dürfte sich der Wettbewerbsdruck bei anhaltend hohem Investoreninteresse verschärfen und kleinere Städte in den Fokus rücken.<sup>26</sup>

### 5.3 Unternehmen

Nachdem das Jahr 2018 überaus erfolgreich durch Verkäufe und Umsatzgenerierung gekennzeichnet war, einschließlich des Verkaufs des Projektes Gutleutstrasse/Frankfurt – welcher erst für das Jahr 2019 vorgesehen war, geht das Management von einem deutlich niedrigeren Umsatz im Jahr 2019 aus. Dem Entgegenwirkend soll die Ertragskraft des Konzerns in 2019 durch den Ankauf mindestens eines weiteren Bestandsobjektes und somit eine Erhöhung der Mieteinnahmen gestärkt werden. Daneben stehen noch kleinere Projekte sowie insbesondere das Großprojekt T3 Zeppelinheim zum Verkauf, wobei sich der Nutzen- und Lastenübergang und somit der Umsatz aus diesen angestrebten Verkäufen in das Jahr 2020 oder im Falle sogenannter Forward Deals auf spätere Jahre verlagern kann. Entsprechend wird sich das Ergebnis vor Steuern und das Konzernergebnis in Relation zu dem erwarteten niedrigeren Umsatz des Jahres 2019 verhalten.

Eine Stärkung der Bilanzzahlen des Jahres 2019 wird sich aus der Umsetzung von Ankaufsverträgen des Jahres 2018, namentlich der Sieverstorstrasse/Magdeburg und des Großprojektes Bad Zwischenahn, ergeben, unter der Annahme, dass die Verkäufer die Vertragsbedingungen und damit die Voraussetzung des Nutzen- und Lastenübergangs erfüllt haben. Die Finanzierung dieser Projekte ist gesichert. Zusätzlich werden seitens des Managements im Jahr 2019 Zukäufe im Bereich Projektentwicklung in Höhe eines zweistelligen Millionen-

betrages angestrebt sowie auf die Arrondierung eines oder zweier weiterer Bestandsobjekte abgezielt.

Insofern erwartet das Management, dass das Jahr 2019 durch den Abschluss von Ankaufsverträgen sowie Neuankäufe gekennzeichnet ist, was sich in der Bilanz positiv niederschlagen wird und das Geschäftsmodell des Konzerns deutlich verstärkt. Ab dem Jahr 2020 werden dann die Auswirkungen dieser Geschäfte auch in der Gewinn- und Verlustrechnung, insbesondere im Bereich Umsatz und den entsprechenden Ergebniszahlen vor und nach Steuern sichtbar werden.

Berlin, 21. Juni 2019

Der Vorstand  
Thomas Prax

<sup>26</sup> Vgl. <https://www.presseportal.de/pm/62984/4163204>







Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
**Konzernabschluss**  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
Impressum



# Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,  
zum 31. Dezember 2018

in EUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>Vermögenswerte</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	<b>8.1</b>	16.654,65	21.086,65
Geschäfts- oder Firmenwert	<b>8.1</b>	777.753,85	777.753,85
Sachanlagen	<b>8.1</b>	228.413,87	52.387,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>8.4</b>	9.500.000,00	1.083.250,63
Beteiligungen	<b>8.2</b>	9.537,00	8.527,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	<b>8.3</b>	24.202,92	22.359,59
Übrige Finanzanlagen	<b>8.5</b>	5.000,00	0,00
Latente Ertragsteuerforderungen	<b>8.14</b>	737.434,59	550.131,87
Summe langfristiges Vermögen		<b>11.298.996,88</b>	<b>2.515.496,59</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	<b>8.6</b>	15.609.504,53	11.272.921,29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>8.7</b>	19.392.723,98	6.302.380,00
Sonstige Forderungen	<b>8.7</b>	7.658.463,08	5.391.418,89
Liquide Mittel	<b>8.8</b>	2.408.595,49	2.471.035,80
Summe kurzfristiges Vermögen		<b>45.069.287,08</b>	<b>25.437.755,98</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.368.283,96</b>	<b>27.953.252,57</b>


in EUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	<b>8.9</b>	15.105.517,00	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	<b>8.9</b>	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	<b>8.9</b>	1.668.318,52	2.505.156,05
Gewinnrücklagen	<b>8.9</b>	155.465,51	155.465,51
Bilanzgewinn	<b>8.9</b>	6.393.225,09	2.039.695,93
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		10.869.976,12	7.353.284,49
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		1.688.132,89	84.918,96
Summe Eigenkapital		<b>12.558.109,01</b>	<b>7.438.203,45</b>
<b>Schulden</b>			
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.10</b>	15.070.783,89	10.034.872,59
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.14</b>	1.648.737,35	0,00
Summe langfristige Schulden		<b>16.719.521,24</b>	<b>10.034.872,59</b>
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	<b>8.11</b>	2.346.222,26	1.026.279,73
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.10</b>	18.839.159,97	4.000.622,25
Erhaltene Anzahlungen	<b>8.12</b>	21.196,80	0,00
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.13</b>	4.549.651,93	634.980,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>8.12</b>	886.616,42	1.089.785,05
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.12</b>	447.806,33	3.728.508,70
Summe kurzfristige Schulden		27.090.653,71	10.480.176,53
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.368.283,96</b>	<b>27.953.252,57</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in EUR	Anhang	01.01.18 - 31.12.18	01.01.17 - 31.12.17
Umsatzerlöse	<b>8.15</b>	31.104.058,50	18.944.514,32
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	<b>8.4</b>	2.045.444,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	<b>8.19</b>	2.304.329,81	14.395,89
Bestandsveränderungen	<b>8.16</b>	-154.436,28	100.140,00
<b>Gesamtleistung</b>		<b>35.299.396,03</b>	<b>19.059.050,21</b>
Materialaufwand	<b>8.17</b>	-20.806.396,25	-15.154.237,95
Personalaufwand	<b>8.18</b>	-543.146,62	-72.338,54
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	<b>8.1</b>	-35.946,74	-9.463,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>8.19</b>	-2.546.809,64	-2.106.955,80
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>11.367.096,78</b>	<b>1.716.054,65</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	<b>8.3</b>	1.843,33	16.873,75
Zinserträge	<b>8.24</b>	56.240,95	489.159,15
Zinsaufwendungen	<b>8.24</b>	-2.779.105,05	-866.915,68
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-2.721.020,77</b>	<b>-360.882,78</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>8.646.076,01</b>	<b>1.355.171,87</b>
Ertragssteuern	<b>8.20</b>	-4.458.334,84	-158.452,78
<b>Konzernergebnis</b>		<b>4.187.741,17</b>	<b>1.196.719,09</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		671.049,54	9.239,02
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		3.516.691,63	1.187.480,07
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>8.21</b>	<b>0,23</b>	<b>0,08</b>



Kennzahlen
Brief an die Aktionäre
Portfolio / Objekte
Bericht des Aufsichtsrats
Konzernlagebericht
<b>Konzernabschluss</b>
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Impressum

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht-be- herrschende Gesellschafter entfallend	Summe
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-185.753,85</b>	<b>0,00</b>	<b>214.246,15</b>
Veränderungen Konsolidierungskreis		-12.452.550,00	777.753,85		270.064,49	15.050,00	-11.389.681,66
Erfolgsneutrale Vor- gänge erstmaliger IFRS Konzernabschluss				155.465,51			155.465,51
Ausgabe von Stammaktien	14.705.517,00		2.646.620,40				17.352.137,40
Kosten der Eigen- kapitalbeschaffung			-289.063,90				-289.063,90
Einzahlung in Kapitalrücklage			190.000,00				190.000,00
Entnahme aus Kapitalrücklage			-820.154,30		820.154,30		0,00
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					-52.249,08	39.749,08	-12.500,00
Anteilerwerbe von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						20.880,86	20.880,86
Konzern- Gesamtergebnis					1.187.480,07	9.239,02	1.196.719,09
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>2.505.156,05</b>	<b>155.465,51</b>	<b>2.039.695,93</b>	<b>84.918,96</b>	<b>7.438.203,45</b>

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht-be- herrschende Gesellschafter entfallend	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>2.505.156,05</b>	<b>155.465,51</b>	<b>2.039.695,93</b>	<b>84.918,96</b>	<b>7.438.203,45</b>
Entnahme aus Kapitalrücklage			-836.837,53		836.837,53		0,00
Anteilerwerbe von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						932.164,39	932.164,39
Konzern- Gesamtergebnis					3.516.691,63	671.049,54	4.187.741,17
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>1.668.318,52</b>	<b>155.465,51</b>	<b>6.393.225,09</b>	<b>1.688.132,89</b>	<b>12.558.109,01</b>



# Konzern-Kapitalflussrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,  
1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
**Konzernabschluss**  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
Impressum

	01.01.18 - 31.12.18	01.01.17 - 31.12.17
	in EUR	in EUR
Konzernergebnis	4.187.741,17	1.196.719,09
+ Abschreibungen Anlagevermögen	35.946,74	9.463,27
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/ -/+ Beteiligungserträge	-1.843,33	-16.873,75
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.319.942,53	1.025.279,73
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	-2.045.444,00	-622.288,34
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	480.035,12	0,00
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-19.665.770,46	-23.057.372,56
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.502.075,02	5.111.789,10
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.722.864,10	377.756,53
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	4.458.334,84	158.452,78
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-15.014,02	-5.159,31
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-11.025.282,33</b>	<b>-15.822.233,46</b>
- Einzahlungen aus Abgängen von für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.687.902,51	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Vermögen	0,00	-15.090,90
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-207.541,61	-58.613,00
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-15.539.243,00	-1.083.250,63
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.010,00	0,00
+ erhaltene Zinsen	225,76	489.159,15
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.064.666,34</b>	<b>-667.795,38</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	932.164,39	5.867.341,25
- Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0,00	-289.063,90
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	32.934.944,99	14.035.494,84
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-13.857.929,92	0,00
- gezahlte Zinsen	-1.981.671,10	-866.915,68
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18.027.508,36</b>	<b>18.746.856,51</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	<b>-62.440,31</b>	2.256.827,67
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<b>2.471.035,80</b>	214.208,13
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.408.595,49</b>	<b>2.471.035,80</b>

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.22.



Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
**Konzernabschluss**  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
Impressum



# Konzernanhang

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

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

## 1. Grundlegende Informationen

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

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer 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 GmbH (vormals 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 belegenen 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

Für das Geschäftsjahr 2018 ist die Grounds AG nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuches (HGB) nicht zur Konzernrechnungslegung verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde daher – wie auch der Konzernlagebericht – freiwillig aufgestellt.

Die Grounds AG hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB sinngemäß 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 Grounds-Konzerns. Einzelne Posten der

Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. 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 die Aufstellung einer Segmentberichterstattung unterblieben ist.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zugrunde lagen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

### Standard/Interpretation

Standard/Interpretation		neu/geändert	Auswirkungen
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	neu/geändert	unwesentlich
IFRS 9	Finanzinstrumente	neu/geändert	unwesentlich
IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung (Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung)	geändert	n.a.
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien)	geändert	unwesentlich
IFRS 4	Versicherungsverträge	geändert	n.a.
IASB 2014-2016	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	geändert	unwesentlich
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	neu	n.a.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die EU vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der Grounds AG nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation	Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 16      Leasing	1. Januar 2019
IFRIC 23      Unsicherheiten bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019
IAS 28      Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures)	1. Januar 2019
IFRS 9      Finanzinstrumente (Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung)	1. Januar 2019

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Beträge in den Erläuterungen und Tabellen des Konzernanhangs und der Konzern-Kapitalflussrechnung 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 Grounds AG wurde freiwillig erstellt und ist nicht zur Offenlegung vorgesehen.

### 3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die Grounds AG 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 Grounds AG 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 innerhalb des Konzern-eigenkapitals 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.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften im Wege des Share Deal wird in der Entkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) 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. 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 Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochterunternehmen wurden, 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 Grounds AG 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 einem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt nur dann, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle 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 Anteilserwerbs 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 Anteilserwerbs 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 Grounds AG zum 31.12.2018 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

#### Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
The Grounds Real Estate GmbH (vormals AG)	Berlin	94,9 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100 %
Gutleut GmbH	Berlin	94,9 %
MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH (vormals TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH)	Berlin	100 %
Zeppelin 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 Grounds App 1 GmbH & Co. KG*	Berlin	100 %
The Grounds App 2 GmbH & Co. KG*	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH	Berlin	100 %
The Grounds App 3 GmbH & Co. KG*	Berlin	100 %

\* Im Geschäftsjahr zugegangen.

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss ein assoziiertes Unternehmen:

#### Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	33,33 %

Schließlich hielt die Grounds AG zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

### Beteiligungsliste

Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	7,5 %	-1.241	-2.977
The Grounds App 4 GmbH & Co. KG	Berlin	10,1 %	-4	203

Die Angaben zu Jahresergebnis und Eigenkapital beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018 der Beteiligungsunternehmen. Die Beteiligung an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH wurde mittelbar, die an der The Grounds App 4 GmbH & Co. KG unmittelbar gehalten.

#### 4.4.2. Veränderungen der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31.12.2017 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- Wie in Abschnitt 4.4.1. dargestellt, sind insgesamt zehn Tochterunternehmen zugegangen.
- Die TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH wurde auf die The Grounds Real Estate GmbH (vormals AG) verschmolzen.
- Die Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH, Berlin (100 %), wurden veräußert und entkonsolidiert.

Der Zugang der folgenden (reinen) Immobilienobjektgesellschaften wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Erwerb von Immobilien abgebildet: TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH, TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH, TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH, TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH, The Grounds App 1 GmbH & Co. KG, The Grounds App 2 GmbH & Co. KG, The Grounds App 3 GmbH & Co. KG, Zeppelin One GmbH, Borbico GmbH und GE Halberstädter Straße 153 GmbH.

Im Dezember 2017 hat die 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. Ab dem Erwerbzeitpunkt (01.01.2018) wurde diese Transaktion als Unternehmenserwerb nach IFRS 3 behandelt und erstmalig in den Konzernabschluss zum 31.12.2018 einbezogen, da das erworbene Unternehmen im Zusammenhang mit seinen Vermietungsaktivitäten auch Logistikdienstleistungen erbringt.

Der Kaufpreis für den Erwerb dieses Teilbetriebs betrug insgesamt 4.100 TEUR. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden wiesen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden beizulegenden Zeitwerte auf:

	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.455
Sachanlagen	145
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>7.600</b>
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>4.417</b>
<b>Differenz</b>	<b>3.183</b>
Unterschiedsbetrag	2.223
Passive latente Steuern	960
<b>Summe</b>	<b>3.183</b>

Der sich aus der Kaufpreisallokation ergebende passivische Unterschiedsbetrag in Höhe von 2.223 TEUR wurde erfolgswirksam aufgelöst und in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Seit dem Erwerbszeitpunkt hat der erworbene Teilbetrieb ein Ergebnis von 34 TEUR erzielt.

Aus der Veräußerung der Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH, Berlin, entstand in der Berichtsperiode ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von insgesamt 480 TEUR. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	20
Abgegangenes Vermögen	500
<b>Verlust aus Entkonsolidierung</b>	<b>-480</b>



## 5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind einheitlich nach den folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen worden.

### 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.

Für Zwecke der Konzernrechnungslegung für die Berichtsperiode 2018 war von keinen Wertminderungen des ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerts auszugehen, der aus der als umgekehrter Unternehmenserwerb abgebildeten Einbringung der Aktien an der The Grounds Real Estate GmbH (vormals AG) im Jahr 2017 (siehe Abschnitt 1.) entstanden ist.

#### 5.1.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Das sonstige immaterielle Vermögen enthält erworbene Software. Sie wird im Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und in den Folge-

perioden 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. Wertminderungen von Vermögenswerten

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen, 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 Betrages 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 diskon-

tierten 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 höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

#### 5.4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Objekte, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Realisation 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 Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 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 wirtschaft-

licher 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 Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestitionen 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. Finanzinstrumente

#### 5.5.1. Finanzielle Vermögenswerte

In der Berichtsperiode hat der Grounds-Konzern erstmalig die Neuregelungen von IFRS 9 angewendet. Die Vergleichsinformationen der Vorperiode wurden an die Anforderungen dieses Standards angepasst. Die Auswirkungen des Übergangs vom vormals maßgebenden IAS 39 auf IFRS 9 waren unwesentlich.

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 Eigenchaften 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 Vorjahres hat der 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 „FVTOCI“.

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.

### 5.5.2. 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag 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.

### 5.6. Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert für die sich im 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 marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten 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 Bewertungshierarchie 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 eingestuft signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73).

## 5.7. Vorräte

Die Vorräte des 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. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

## 5.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

## 5.9. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

Die der Eigenkapitalbeschaffung direkt zuzuordnenden Aufwendungen werden in Einklang mit IAS 32 unter Abzug der damit verbundenen Ertragsteuervorteile erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet. Aufwendungen, die nicht vollumfänglich der Eigen-

kapitalbeschaffung zugeordnet werden können, werden anhand sinnvoller Schlüssel in direkt mit dem Eigenkapital zu verrechnende und als Aufwendungen der Berichtsperiode zu erfassende Bestandteile aufgeteilt.

### 5.10. 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 Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie 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.

### 5.11. 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 ein Verlustvortrag 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 Rücklagen erfasst werden.

### 5.12. Ertragsrealisation

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet und um Rabatte und andere ähnliche Abzüge gekürzt.

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades erfasst, sofern das Ergebnis eines Dienstleistungsgeschäfts verlässlich geschätzt werden kann. Eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses ist dann möglich, wenn die Höhe der Umsatzerlöse sowie die angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten für das Geschäft und der Fertigstellungsgrad verlässlich bestimmbar sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft der Gesellschaft zufließen wird. Der Fertigstellungsgrad ermittelt sich nach Zeitaufwand.

Zinserträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich

ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden kann.



## 6. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die Grounds AG das Ziel, die Liquidität und 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 Grounds-Konzern absatzseitige Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei ein.

## 7. 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 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.

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 folgt:

TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstiges immaterielles Vermögen		Sachanlagen	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Anschaffungs-/Herstellungskosten	778	0	25	0	59	0
Kumulierte Abschreibungen	0	0	4	0	7	0
<b>Buchwert zum 1. Januar 2018</b>	<b>778</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>0</b>
Zugänge (+)	0	0	0	16	207	58
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	778	0	9	0	1
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen (-)	0	0	-4	-3	-31	-6
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	-1	0	-1
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2018</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>228</b>	<b>52</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	778	778	25	25	266	59
Kumulierte Abschreibungen	0	0	8	4	38	7

### 8.2. Beteiligungen

Bei den Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 7,5% an der SQUADRA Erste Immobilien Gesellschaft GmbH, Frankfurt, und einen Anteil in Höhe von 10,1% an der The Grounds App 4 GmbH & Co. KG, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

### 8.3. Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
Anteilszugänge	0	5
Anteile an Gewinnen und Verlusten	2	17
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>24</b>	<b>22</b>

## 8.4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2018	31.12.2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>1.083</b>	<b>0</b>
Zugänge (+)	15.540	1.083
Abgänge (-)	-9.168	0
Aufwertungen (+)	2.045	0
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>9.500</b>	<b>1.083</b>

Der Zugang in 2018 betrifft eine Gewerbeimmobilie in Hangelsberg mit insgesamt 83 Einheiten und einer Mietfläche von insgesamt 57.000 qm.

Der Abgang in 2018 betrifft den Verkauf der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH mit den darin enthaltenen Wohnimmobilien.

Buchwerte in Höhe von 3.000 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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. Auch die für die Bewertung der Zahlungsströme herangezogenen Vergleichswerte in Form des anzuwendenden Diskontierungszinsfußes werden sachverständig geschätzt. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt 9.500 TEUR.

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zu Grunde gelegte Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 9.100 TEUR ergeben. Wäre umgekehrt der Zinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt 10.000 TEUR betragen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2018	2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	761	0
Materialaufwand	-19	0
Instandhaltungsaufwand (Materialaufwand)	-266	0
<b>Summe</b>	<b>476</b>	<b>0</b>

Auf Grund der geringen Leerstandsquote von 1,8 % sind die Aufwendungen, die auf Leerstände in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen, unwesentlich.

### 8.5. Übrige Finanzanlagen

Bei den übrigen Finanzanlagen handelt es sich in voller Höhe um Genossenschaftsanteile.

### 8.6. Vorräte

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

	31.12.2018	31.12.2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Unfertige Leistungen	22	176
Immobilien im Bau	10.882	7.095
Geleistete Anzahlungen	4.706	4.002
<b>Summe</b>	<b>15.610</b>	<b>11.273</b>



## 8.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

	31.12.2018	31.12.2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	19.393	6.302
Wertberichtigungen	0	0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>19.393</b>	<b>6.302</b>

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

	31.12.2018	31.12.2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	19.355	6.300
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	36	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tagen	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig über 360 Tagen	2	2
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Geschäftsjahr 2018 nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für die Finanzverbindlichkeiten.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	1.570	1.523
Forderungen gegen assoziierten Unternehmen	0	121
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	1.291	0
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	0	97
Forderungen aus Darlehen an Dritte	1.511	0
Auszahlungsansprüche Notaranderkonto	2.150	0
Forderungen aus Umsatzsteuer	641	790
Forderungen aus Kapitalerhöhung	0	2.804
Übrige sonstige Forderungen	495	56
<b>Summe</b>	<b>7.658</b>	<b>5.391</b>

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen resultieren aus einer Kreditlinienvereinbarung. Die Kreditlinie wurde in der Berichtsperiode mit einem Zinssatz von 0,5 % p. a. verzinst.

Die ausgewiesenen Darlehen an nahestehende Unternehmen über insgesamt 1.291 TEUR werden mit einem Zinssatz von 1 % p. a. verzinst.

Das Darlehen an Dritte über 1.500 TEUR wird mit 3 % p. a. verzinst und ist über eine Grundschuld abgesichert.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

## 8.8. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

## 8.9. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag EUR 15.105.517 und ist eingeteilt in 15.105.517 Stückstammaktien. Es hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	31.12.2018	31.12.2017
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	15.105.517	400.000
Sachkapitalerhöhung gegen Einlage von 94,9% der Anteile der The Grounds Real Estate GmbH (vormals AG)	0	12.500.000
Barkapitalerhöhung	0	2.205.517
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>15.105.517</b>	<b>15.105.517</b>

Mit Datum vom 22.06.2017 hat die Hauptversammlung der Grounds AG eine Kapitalerhöhung von insgesamt bis zu 17,6 Mio. EUR beschlossen. Diese wurde durch Einbringung von 94,9% der Anteile der The Grounds Real Estate GmbH (vormals AG) durchgeführt, wofür 12,5 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie gewährt wurden. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Barkapitalerhöhung von 2,2 Mio. Aktien zu 2,2 EUR je Aktie vorgenommen, wobei der anteilige Betrag am Grundkapital 1,00 EUR je Aktie betrug.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 02.08.2018 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 01.08.2023 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 7.552.758,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018).

Die Kapitalrücklage resultiert aus den Beträgen, die bei den vergangenen Kapitalerhöhungen über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden abzüglich der Eigenkapitalbeschaffungskosten nach Ertragsteuern sowie von Entnahmen zur Verlustkompensation. Die Zuführung zur Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 2.647 TEUR resultiert aus der genannten Barkapitalerhöhung. Die anteiligen Kosten der Eigenkapitalbeschaffung betragen 293 TEUR. Die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern beliefen sich auf 4 TEUR.

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

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb ist Folge der Abbildungsvorgaben der IFRS für den umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der Grounds AG 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 wurden.

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

## 8.10. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	15.071	10.035
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>15.071</b>	<b>10.035</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	18.839	4.001
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>18.839</b>	<b>4.001</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>33.910</b>	<b>14.036</b>

Für die langfristigen Kreditverbindlichkeiten sind feste Verzinsungen vereinbart, die sich in einer Bandbreite zwischen 2,5 % und 3,25 % per annum bewegen. Die Verbindlichkeiten sind durch Grundschulden, Bankkontenverpfändungen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen, Generalunternehmer-/Bauverträgen und Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen besichert. Zusätzlich haben zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt jeweils 2.345 TEUR für diese Verbindlichkeiten abgegeben. Außerdem hat die The Grounds Real Estate Development AG eine Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von 1.800 TEUR abgegeben.

Für ein kurzfristiges Darlehen, das zum 31.12.2018 mit 14.029 TEUR valutiert, ist eine Festverzinsung von 3,0 % p. a. vereinbart. Das Darlehen ist in voller

Höhe durch Grundschulden in Höhe von insgesamt 19.800 TEUR auf den betreffenden Immobilienbestand besichert, für dessen Finanzierung es aufgenommen wurde. Zusätzlich hat die The Grounds Real Estate Development AG eine Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von 2.820 TEUR abgegeben.

Weitere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten betreffen verschiedene Nachrangdarlehen. Darlehen mit einem Betrag von insgesamt 3.781 TEUR zum 31.12.2018, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden, werden mit 5,5 % p. a. zuzüglich einer Gewinnbeteiligung verzinst, ein anderes, von Dritten gewährtes Darlehen, das zum 31.12.2018 mit 750 TEUR valutiert, mit 12,0 % p. a. zuzüglich einer Gewinnbeteiligung.

Alle Kredite lauten auf Euro.

## 8.11. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Januar 2018</b>	<b>765</b>	<b>183</b>	<b>78</b>	<b>1.026</b>
<b>Zugang aus Veränderungen des Konsolidierungskreises</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Verbrauch	759	135	65	959
Auflösung	5	15	31	51
Zuführung	2.138	98	97	2.333
Abgang aus Unternehmensverkäufen	1	1	5	7
<b>31. Dezember 2018</b>	<b>2.138</b>	<b>134</b>	<b>74</b>	<b>2.346</b>

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen enthalten.

## 8.12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, erhaltene Anzahlungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>887</b>	<b>1.090</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>21</b>	<b>0</b>
Investorendarlehen	0	1.134
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	0	947
Andere Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	228	221
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	13	0
Verbindlichkeiten aus Schadenersatz	0	889
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	207	537
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>448</b>	<b>3.728</b>
<b>Summe</b>	<b>1.356</b>	<b>4.818</b>

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grunderwerb- und Umsatzsteuerverpflichtungen.

Die Verträge betreffend die im Vorjahr ausgewiesenen Investorendarlehen waren weit überwiegend projektbezogen ausgestaltet und mit Nachrangklauseln versehen. Darlehen in Höhe von 1.512 TEUR waren gegen Gewährung einer ausschließlich gewinnabhängigen Vergütung ausgegeben und durch die Abtretung von Ansprüchen aus eigenen Darlehensforderungen und der Beteiligung an der darlehensempfangenden Gesell-

schaft besichert. Weitere Investorendarlehen in Höhe von 571 TEUR wurden zu einem Zinssatz von 11,5 % p. a. zuzüglich eines Investorengewinns vergütet.

### 8.13. Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4.550 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 2.363 TEUR und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 2.187 TEUR.

### 8.14. Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
• die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	737	550
<b>Summe</b>	<b>737</b>	<b>550</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>		
• die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	1.649	0
<b>Summe</b>	<b>1.649</b>	<b>0</b>

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	550	0
Latente Steuerverbindlichkeit	0	0
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>550</b>	<b>0</b>
Erfolgsneutrale Erfassung aufgrund erstmaligem IFRS-Konzernabschluss	0	68
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	4
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	-961	0
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	-501	478
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-912</b>	<b>550</b>
Latente Steuerforderungen	737	550
Latente Steuerforverbindlichkeit	-1.649	0

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapital- beschaffungskosten	Steuerlicher Verlustvortrag	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>546</b>	<b>550</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	3	0	184	187
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>730</b>	<b>737</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, die sich ergebenden Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können. Für bestimmte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 397 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und bestimmte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 463 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) wurden keine latente Steuerforderungen angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	961	961
Erfolgswirksam erfasste Beträge	688	688
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>1.649</b>	<b>1.649</b>

### 8.15. Umsatzerlöse

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	30.160	18.945
Mieterträge	944	0
<b>Summe</b>	<b>31.104</b>	<b>18.945</b>

## 8.16. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2018 betreffen die Bestandsverminderung der unfertigen Leistungen um 154 TEUR.

## 8.17. Materialaufwand

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	20.640	15.096
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6	0
Bezogene Leistungen	160	58
<b>Summe</b>	<b>20.806</b>	<b>15.154</b>

## 8.18. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	484	67
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	59	5
<b>Summe</b>	<b>543</b>	<b>72</b>

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung von 1 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) enthalten.

## 8.19. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Auflösung passivischer Unterschiedsbetrag	2.223	14
Übrige sonstige betriebliche Erträge	81	14
<b>Summe</b>	<b>2.304</b>	<b>14</b>



In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Raumkosten	175	28
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	47	46
Reparaturen und Instandhaltung	72	2
Fahrzeugkosten	44	0
Werbe- und Reisekosten	656	84
Rechts- und Beratungskosten	324	246
Abschluss- und Prüfungskosten	164	177
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	20	1
Nicht abziehbare Vorsteuer	53	104
Schadenersatz	0	899
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	822	348
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	170	172
<b>Summe</b>	<b>2.547</b>	<b>2.107</b>

## 8.20. Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	-3.957	-636
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-501	478
<b>Summe</b>	<b>-4.458</b>	<b>-158</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:

## Steuerüberleitungsrechnung

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	8.646	1.355
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-2.609	-409
<b>Effekt aus</b>		
• steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	-164	+273
• Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-130	0
• erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	-1.470	0
• sonstigen Ursachen	-85	-22
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>-4.458</b>	<b>-158</b>

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt.

### 8.21. Ergebnis je Aktie

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

	2018	2017
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	3.517	1.187
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	15.105.517	15.105.517
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,23</b>	<b>0,08</b>

Im Geschäftsjahr 2018 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2018 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

### 8.22. Kapitalflussrechnung

Die 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 -11.025 TEUR. Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von -15 TEUR enthalten.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	2.409	2.471
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.409</b>	<b>2.471</b>

### 8.23. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in Abschnitt 8.10. Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

### 8.24. 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. Es haben sich keine wesentlichen Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 ergeben.

	Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	FVTOCI*- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
31.12.2017	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	9	0	0	9	9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	6.302	0	6.302	6.302
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	5.391	0	5.391	5.391
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>9</b>	<b>11.693</b>	<b>0</b>	<b>11.702</b>	<b>11.702</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	14.035	14.035	14.035
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.090	1.090	1.090
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	3.729	3.729	3.729
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.854</b>	<b>18.854</b>	<b>18.854</b>

\* FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income

31.12.2018	Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	FVTOCI*- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	9	0	0	9	9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	19.393	0	19.393	19.393
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	7.658	0	7.658	7.658
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>9</b>	<b>27.051</b>	<b>0</b>	<b>27.060</b>	<b>27.060</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	33.910	33.910	33.910
Enthaltene Anzahlungen	0	0	21	21	21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	887	887	887
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	448	448	448
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.266</b>	<b>35.266</b>	<b>35.266</b>

\* FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income

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 entspricht.

In der Folge stellt der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Unter Berücksichtigung der 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 um 392 TEUR geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2018	2017	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	56	489	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-2.779	-867
<b>Nettoergebnis</b>	<b>56</b>	<b>489</b>	<b>-2.779</b>	<b>-867</b>

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 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:

31.12.2018	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>33.910</b>	<b>18.839</b>	<b>3.320</b>	<b>11.751</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	887	887	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	448	448	0	0
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.334</b>	<b>1.334</b>	<b>3.320</b>	<b>11.751</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>35.244</b>	<b>20.173</b>	<b>3.320</b>	<b>11.751</b>

31.12.2017	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>14.035</b>	<b>4.000</b>	<b>10.035</b>	<b>0</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090	1.090	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.729	3.729	0	0
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.819</b>	<b>4.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>18.854</b>	<b>8.819</b>	<b>10.035</b>	<b>0</b>

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

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von 2.409 TEUR zur Verfügung.

#### Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen, 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 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 2018 hätte ein um 0,5% höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 170 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

Mit Ausnahme des Vollzugs von bis zum Ende des Geschäftsjahres 2018 geschlossenen Ankaufsverträgen und den damit verbundenen Zugängen von weiteren Immobilien haben sich nach dem Schluss der Berichtsperiode keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns ereignet.

## 10. Sonstige Angaben

### 10.1. Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

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

- Hans Wittmann, Kaufmann (bis 30.07.2018)
- Eric Mozanowski, Kaufmann (bis 30.07.2018)
- Thomas Prax, Kaufmann (ab 23.07.2018)

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 219.

Dem Aufsichtsrat der Grounds AG gehörten in der Berichtsperiode bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses die folgenden Personen an:

- Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Vorsitzender
- Manuel Köppel, Prokurist, (bis 07.11.2018), stellvertretender Vorsitzender
- Carsten Haug, Immobiliensachbearbeiter (ab 08.11.2018), stellvertretender Vorsitzender
- Steffen Buckwitz, Unternehmensberater

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 79.

### 10.2. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den genannten Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden 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 67 TEUR angefallen.

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen sind in Abschnitt 8.7 dargestellt. Daraus resultieren Zinserträge in Höhe von 11 TEUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind in den Abschnitten 8.10 und 8.12 dargestellt. Daraus resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 172 TEUR.

Aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen resultieren Aufwendungen in Höhe von 51 TEUR.

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



### 10.3. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

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

### 10.4. Honorare des Konzernabschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar (ohne Umsatzsteuer) für Leistungen, die gegenüber der Grounds AG sowie den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode erbracht wurden, beträgt TEUR 22. Es setzt wie folgt zusammen:

Art der Leistung	2018 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	21
Andere Bestätigungsleistungen	0
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	1
<b>Summe</b>	<b>22</b>

Berlin, den 21. Juni 2019

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Thomas Prax





Kennzahlen
Brief an die Aktionäre
Portfolio / Objekte
Bericht des Aufsichtsrats
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Impressum

# 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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalpiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 2018 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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.

### 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, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.


Berlin, 21. Juni 2019

Buschmann & Bretzel GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel  
Wirtschaftsprüfer







Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
Konzernabschluss  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
[Impressum](#)



# Finanzkalender

## Impressum

## Kontakt

Kennzahlen  
Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernlagebericht  
Konzernabschluss  
Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers  
[Impressum](#)

### Finanzkalender

22. August 2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019 in Berlin
August 2019	Veröffentlichung vorläufiger Zahlen für das 1. Halbjahr 2019
September 2019	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019
25.-27. November 2019	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

99

### Impressum

Herausgeber  
The Grounds Real Estate Development AG  
Leipziger Platz 3  
10117 Berlin

### Kontakt

Kontaktperson	Thomas Prax	Ingo Janssen
	T. +49 (0) 30 2021 6866	T. +49 (0) 40 6378 5410
	F. +49 (0) 30 2021 6849	F. +49 (0) 40 6378 5423
	E. <a href="mailto:info@thegroundsag.com">info@thegroundsag.com</a>	E. <a href="mailto:info@thegroundsag.com">info@thegroundsag.com</a>

The Grounds im Internet [www.thegroundsag.com](http://www.thegroundsag.com)

#### Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwartete Entwicklungen einzelner Vorgänge. Die getroffenen vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und wurden unter bestimmten Annahmen getroffen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und 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.



