

# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

UNTERNEHMENSPRÄSENTATION

FY 2022 (Mai 2023)



# HIGHLIGHTS

## Kern-geschäft

Wertschöpfung aus:

- Mieteinnahmen durch das Halten von Bestandsimmobilien im Anlagevermögen
- Verkauf von Eigentumswohnungen bestehender Immobilien (Privatisierung)
- Umsetzung wohnwirtschaftlicher Projektentwicklungen mit Veräußerungsabsicht

## Portfolio

- Fokus auf Wohnimmobilien
- Erweiterung des Bestands- und Anlagenimmobilienportfolios durch Ankauf von 24 Einheiten im ersten Halbjahr 2022 im Berliner Umland und weitere 22 Einheiten in Berlin im zweiten Halbjahr 2022
- Investment Properties\*: 434 Einheiten; beginnende Portfoliobereinigung durch Verkauf von 35 Einheiten mit hohem Leerstand des Portfolios Stendal/Prignitz in 2022
- Bestandsentwicklung: Ursprünglich 96 Einheiten (zum 31.12.2022 nur noch 26 Einheiten zum Verkauf)
- Entwicklungsportfolio\*: NGF bzw. BGF: 138,6 T m<sup>2</sup> mit einem GDV > 500 Mio. EUR (bereits teilw. realisiert)  
Joint Venture (At-Equity): NGF bzw. BGF: 11,2 T m<sup>2</sup> mit einem GDV: > 50 Mio. EUR

## Fokus

Umsetzung von wohnwirtschaftlichen Projekten in deutschen Metropolregionen und in Städten mit positiver Bevölkerungsentwicklung und guten wirtschaftlichen Perspektiven

**Schwerpunkt: Berliner Umland**

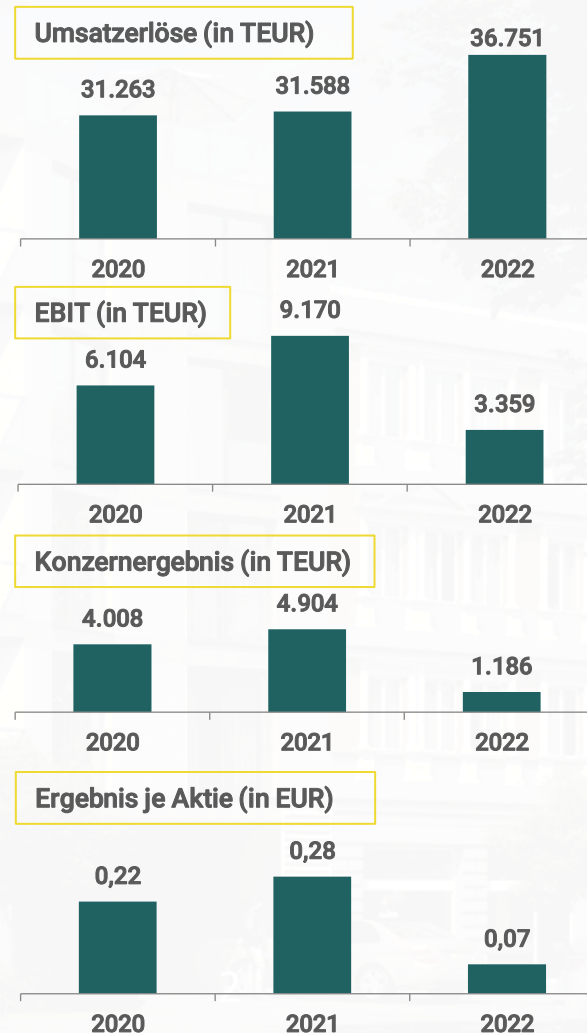
## Track-Rekord

- Transformation zu einem Wohnimmobilienunternehmen: Verkauf einer Logistikimmobilie deutlich über Buchwert im Dezember 2020
- Ankauf eines größeren Wohnimmobilienportfolios mit 262 Einheiten und weiteren 24 Einheiten für den Zweck der Privatisierung in 2020
- Weiterer Ausbau um 176 Wohneinheiten in 2021 und 46 in 2022 in Berlin und im Berliner Umland
- Verkauf von 244 Wohneinheiten als Einzelverkauf von zwei Entwicklungsprojekten in Magdeburg bis März 2022
- Forward Sale der Projektentwicklung Terra Homes in Erkner im März 2022
- Akquisition von 51 % der Anteile an einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow im Juni 2022
- Akquisition eines 5.560 m<sup>2</sup> Grundstücks in Königs Wusterhausen im Juli 2022
- Akquisition einer Wohnimmobilie mit Verdichtungspotenzial in Berlin-Lichtenberg im August 2022

## Financial performance

- 2022: Der Konzernumsatz erhöhte sich von 31,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 36,8 Mio. EUR. Das Konzern-EBIT verringerte sich auf 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 9,2 Mio. EUR)

## Konzernkennzahlen (2020 – 2022)



\* einschließlich notariell beurkundeter, aber noch nicht wirtschaftlich übergegangene Einheiten/Projekte

# EIN ERFAHRENES MANAGEMENTTEAM IM IMMOBILIENBEREICH

## Vorstand



**Jacopo  
Mingazzini**

### **Jacopo Mingazzini** (CEO)

Dipl. Kfm. und Immobilienökonom EBS

- Jacopo Mingazzini ist seit August 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG
- Bis März 2020 war er Geschäftsführer der Accentro GmbH, die er 1999 gegründet hatte – seit 2011 zusätzlich CEO der Accentro Real Estate AG
- Dozent an der International Real Estate Business School (IREBS)
- Vorstand der “Liberalen Immobilienrunde” und des “Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin”

## Aufsichtsrat



**Timo  
Tschammler**

### **Timo Tschammler** FRICS (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Dipl. Business Economist in Real Estate Management; ehemals CEO von JLL and DTZ (aktuell Cushman & Wakefield), Geschäftsführer der TwainTowers GmbH und Managing Partner der MOUNT Real Estate Capital Partners (MOUNT) GmbH, erfahrener C-Level-Immobilienmanager mit mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche.

### **Armin Hofmann** (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Hofmann hat mit seiner Firmengruppe jahrzehntelange Erfahrung im Immobilieninvestment sowie in verschiedenen anderen Branchen wie Medizintechnik, Software und Internet. Er gehörte darüber hinaus in den letzten Jahren verschiedenen Aufsichtsgremien in den USA und in Deutschland an.

### **Eric Mozanowski**

Kaufmann; ehemaliger CSO der Estavis AG, Gründer und ehemaliger Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG. Schwerpunkt: Projektentwicklung, Renovierung und Vermarktung von Wohnimmobilien.

# PORTFOLIOENTWICKLUNG 2020 - 2022

## Portfoliokennzahlen

<i>Bestand (Anlagevermögen)</i>		12/2022	12/2021	12/2020
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	27.319	26.263	16.914
Einheiten	Wohnen/ Gewerbe	434*	410	262
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	1.713*	1.486	948
<i>Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)</i>		12/2022	12/2021	12/2020
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	3.024	7.027	4.704
Einheiten	Wohnen	26	69	64
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	208	458	359
<i>Grundstücksentwicklung</i>		12/2022	12/2021	12/2020
Geplante Wohn-/Nutzfläche**	m <sup>2</sup>	138.611	30.168	70.782
Geplante Wohn-/Nutzfläche (At-Equity)**	m <sup>2</sup>	11.187	79.244	7.588



Kremmen



Bernau bei Berlin



Berlin - Lichtenberg

\*inklusive der Einheiten aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte  
\*\*bzw. Bruttogeschossfläche für Projekte in Planung (siehe Anhang)

# KONZERN-GuV 2022 (IFRS)

	2022 TEUR	2021 TEUR	Δ, %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>36.751</b>	<b>31.588</b>	<b>16</b>
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	865	2.243	-61
Sonstige betriebliche Erträge	875	824	6
Bestandsveränderungen	932	564	65
Materialaufwand	-31.864	-21.477	48
Personalaufwand	-2.143	-1.968	9
Abschreibungen immaterieller Vermögensgegenstände & Sachanlagen	-198	-169	17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.869	-2.496	-25
<b>EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>3.349</b>	<b>9.109</b>	<b>-63</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9	61	-85
<b>EBIT</b>	<b>3.359</b>	<b>9.170</b>	<b>-63</b>
Ergebnis aus Beteiligungen	104	0	104
Zinserträge	609	148	311
Zinsaufwendungen	-2.488	-2.445	2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.775</b>	<b>-2.297</b>	<b>-23</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>1.584</b>	<b>6.873</b>	<b>-77</b>
Ertragsteuern	-398	-1.969	-80
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.186</b>	<b>4.904</b>	<b>-76</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0.07</b>	<b>0.28</b>	<b>-75</b>

- Der Konzernumsatz erhöhte sich von 31,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 36,8 Mio. EUR, was einem Anstieg von 16% entspricht. Das Umsatzplus ist auf die erfolgreichen Verkäufe im Bereich Grundstücks- und Bestandsentwicklung zurückzuführen. Zudem sind die Mieterlöse in Höhe von 1,9 Mio. EUR um 35% gestiegen (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR)
- Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 31,9 Mio. EUR (Vorjahr : 21,5 Mio. EUR) deutlich ausgeweitet
- Das Konzern-EBIT ist um 63% gesunken und lag bei 3,4 Mio. EUR aufgrund des geringeren Bewertungsergebnisses aus den Fair-Value-Anpassungen der Bestandsimmobilien und durch geringere Verkaufsmargen bei den Verkäufen der Vorrats- und Bestandsimmobilien
- Das auf -1,8 Mio. EUR (Vorjahr : -2,3 Mio. EUR) verbesserte Finanzergebnis enthält vor allem Zinsaufwendungen für die im Jahr 2021 emittierte und aufgestockte Wandelanleihe

# KONZERN-BILANZ 2022 (IFRS)

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022 (TEUR)</b>	<b>31.12.2021 (TEUR)</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>43.230</b>	<b>41.082</b>
Geschäfts- oder Firmenwert	1.942	1.941
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	35.769	31.050
Nach Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	2.316	5.441
Andere langfristige Vermögenswerte	3.203	2.650
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>95.050</b>	<b>61.820</b>
Vorräte	82.838	37.994
Vertragsvermögenswerte	979	4.571
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.300	16.870
Liquide Mittel	2.273	2.385
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	660	0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>138.279</b>	<b>102.902</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2022 (TEUR)</b>	<b>31.12.2021 (TEUR)</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.569</b>	<b>25.337</b>
davon gezeichnetes Kapital	17.806	17.806
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>50.918</b>	<b>46.178</b>
Finanzverbindlichkeiten	27.658	24.344
Wandelanleihe	16.351	15.971
Andere langfristigen Schulden	6.909	5.863
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>54.793</b>	<b>31.387</b>
Finanzverbindlichkeiten	35.719	20.056
Wandelanleihe	376	376
Andere kurzfristigen Schulden	18.698	10.955
<b>Bilanzsumme</b>	<b>138.279</b>	<b>102.902</b>

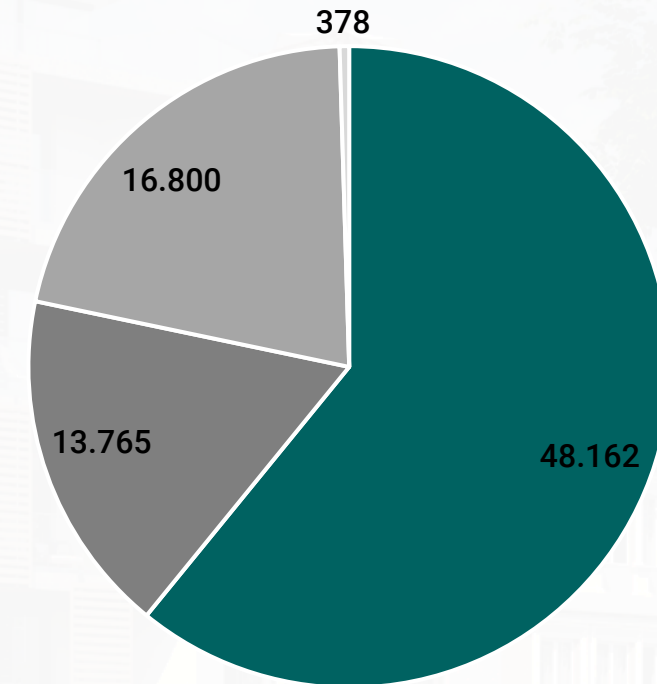
- Die Bilanzsumme stieg deutlich auf 138.279 TEUR (Vorjahr: 102.902 TEUR) aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen
- Die kurzfristigen Vermögenswerte nahmen um 33.230 TEUR auf 95.050 TEUR (Vorjahr: 61.820 TEUR) zu, insbesondere durch den Anstieg der Vorräte
- Die langfristigen Vermögenswerte wuchsen auf 43.230 TEUR (Vorjahr: 41.082 TEUR), vorrangig aufgrund der Ausweitung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Die langfristigen Schulden erhöhten sich auf 50.918 TEUR (Vorjahr: 46.178 TEUR), vorwiegend durch Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 27.658 TEUR (Vorjahr: 24.344 TEUR)
- Die kurzfristigen Schulden stiegen um 23.406 TEUR auf 54.793 TEUR, infolge erhöhter Finanzverbindlichkeiten
- Die Eigenkapitalquote sinkt auf 23,6% (Vorjahr: 24,6%)
- LTV fiel auf 67% (Vorjahr: 69%)

# FINANZIERUNGSSTRUKTUR

## Finanzierungsstrategie

- Ausgewogener Finanzierungsmix aus gesicherten und ungesicherten Finanzierungen
- Diversifizierte Finanzierungsstruktur mit einer breiten Vielfalt an finanzierenden Banken und institutionellen Investoren
- Erfolgreiches Kapitalmarktdebüt durch Emission einer Wandelanleihe im Februar 2021 und eines Taps im Oktober 2021

Finanzierungsstruktur zum 31. Dezember 2022



- Senior loans
- Junior loans
- Convertible bond
- Shareholder loans

Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2022	Nominalvolumen (EUR '000)	Durchschnittlicher Zinssatz (%)
Senior loans	48.162	4,3
Junior loans	13.765	12,9
Convertible bond	16.800	6,0
Shareholder loans	378	5,0
<b>GESAMT</b>	<b>79.106</b>	<b>6,2</b>

# Ausblick für 2023

## Konsolidierte Umsatzerlöse

2023 plant The Grounds mit einem Konzernumsatz zwischen 40,0 Mio. EUR und 45,0 Mio. EUR

→ >10% Wachstum im Kerngeschäft

## EBIT

EBIT zwischen 4,0 Mio. EUR und 5,0 Mio. EUR erwartet

→ >10% EBIT-Anstieg





# BERLINER UMLAND – TRENDS UND PERSPEKTIVEN

- Berlins Bevölkerungswachstum stagnierte – Wohnraummangel ist ein wesentlicher Grund
- Ungeachtet des hohen Bedarfs wird in Berlin seit Jahren zu wenig gebaut. Die Baugenehmigungszahlen gehen seit 6 Jahren zurück. Mittlerweile geht auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen erstmals seit 2009 wieder zurück
- Neben dem Bevölkerungswachstum kommt es in vielen Umlandgemeinden auch zu einem wirtschaftlichen Aufschwung (Beispiele: Ansiedlung von Tesla, Eröffnung des Flughafens BER)
- Attraktiv sind insbesondere Umlandgemeinden, die eine eigene Urbanität haben, beispielsweise Bernau, Eberswalde oder Fürstenwalde
- Das Berliner Umland profitiert nicht nur vom Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt, sondern entfaltet zunehmend eigene Anziehungskraft. Dieser Trend dürfte sich in den kommenden Jahren weiter verstetigen

## ANKÄUFE 2021-2022 IM BERLINER UMLAND

Ort	Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Durch- schnitts- miete / m <sup>2</sup> Ankauf	Durch- schnitts- miete / m <sup>2</sup> 12/2022	Neuvertrags- mieten EUR/m <sup>2</sup> bereits umgesetzt
Schorfheide (Eberswalde)	38	2.066	5,80	6,09	8,50*
Bernau bei Berlin	59	4.070	7,36	7,64	10,00*
Rauen (Fürstenwalde)	27	1.554	4,73	5,37	7,50*
Kremmen	24	1.430	6,11	6,80	10,00*
Fehrbellin	24	1.503	5,47	5,49	8,50
<b>Summe</b>	<b>172</b>	<b>10.623</b>	<b>6,24</b>	<b>6,59</b>	<b>9,13</b>

**UPSIDE  
POTENTIAL  
> 35%**

\* bereits bei den ersten Neuvermietungen (insbesondere 2022) realisiert

## Projekt Central Offices

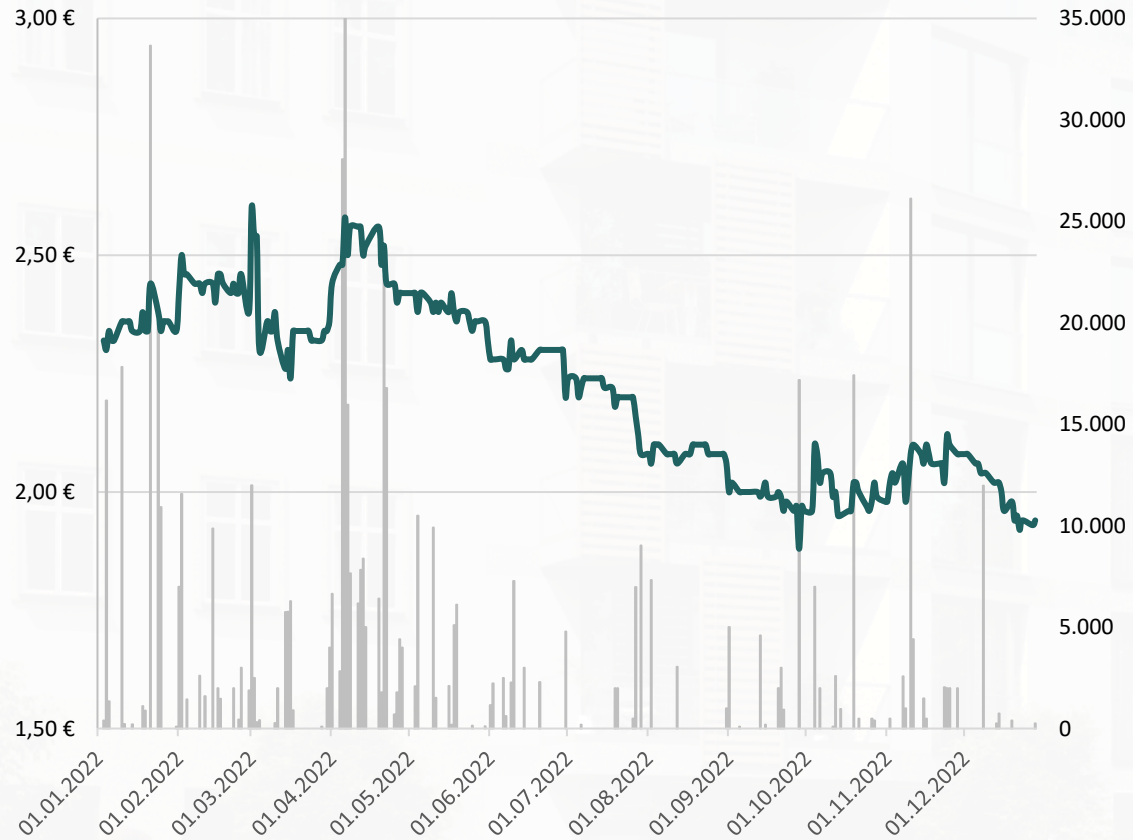


- Das Büro- und Geschäftshaus befindet sich in exklusiver, zentraler Lage Magdeburgs direkt neben dem Hauptbahnhof und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung
- Das Projekt wird nach höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen (DGNB Gold) errichtet
- Geplante Nett Nutzfläche von ca. 14.500 m<sup>2</sup> und zusätzlich 110 Tiefgaragenstellplätze
- Die Baugenehmigung wurde im vierten Quartal 2022 erteilt und Fertigstellung ist für 2025/2026 geplant

## Projekt Börde Bogen (Joint Venture)

- Neubau eines urbanen Stadtquartiers am historischen Standort der ehemaligen Börde-Brauerei
- Quartiersentwicklung mit mehr als 750 Wohneinheiten und mehreren Tiefgaragen
- GDV von ca. 250 Mio. Euro
- Das Stadtgebiet ermöglicht vielfältige Nutzungen für unterschiedliche Bedürfnisse, z.B. internationale Vorschule & Schule, Supermarkt, Spielplätze etc.
- Das Baugrundstück misst ca. 32.310 m<sup>2</sup> und wird eine Bruttogeschossfläche von ca. 67.870 m<sup>2</sup> haben
- Die Bebauungsplansatzung ist am 9. Juni 2022 erteilt worden





<i>Aktionärsstruktur (per Mai 2023)</i>	
	<b>%</b>
Millennium Verwaltungs GmbH (A. Hofmann)	32,3
ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH (E. Mozanowski)	12,7
Tarentum GmbH (Single Family Office)	12,4
RESI Beteiligungs GmbH	9,9
Management	1,7
Free float (ca.)	31,0

<i>Basisdaten</i>	
ISIN / WKN	DE000A2GSVV5 / A2GSVV
Segment	Primärmarkt, Düsseldorf XETRA, Quotation Board, Frankfurt Stock Exchange
Anzahl der Aktien	17.805.517
Marktkapitalisierung	34,5 Mio. EUR (per 31.12.22)

# AKTIE - ANALYSTEN

## SMC RESEARCH

*„Erfolgsbewährtes Team als zentrales Asset“*

Datum 23. Mai 2023

Empfehlung Kaufen

Kursziel 2,80 EUR

„Die angekündigte Errichtung einer Chip-Gigafabrik in Magdeburg dürfte das Potenzial der dortigen Projektentwicklungen deutlich vergrößern.“

„Die Kombination der Geschäftsfelder Entwicklung, Bestandshaltung und Privatisierung bietet prinzipiell ein attraktives Chance-Risiko-Profil, das die Vorteile der drei Bereiche verbindet.“

## QUIRIN PRIVATBANK AG

*„Strategische Neuausrichtung sollte Früchte tragen“*

Datum 27. September 2022

Empfehlung Kaufen

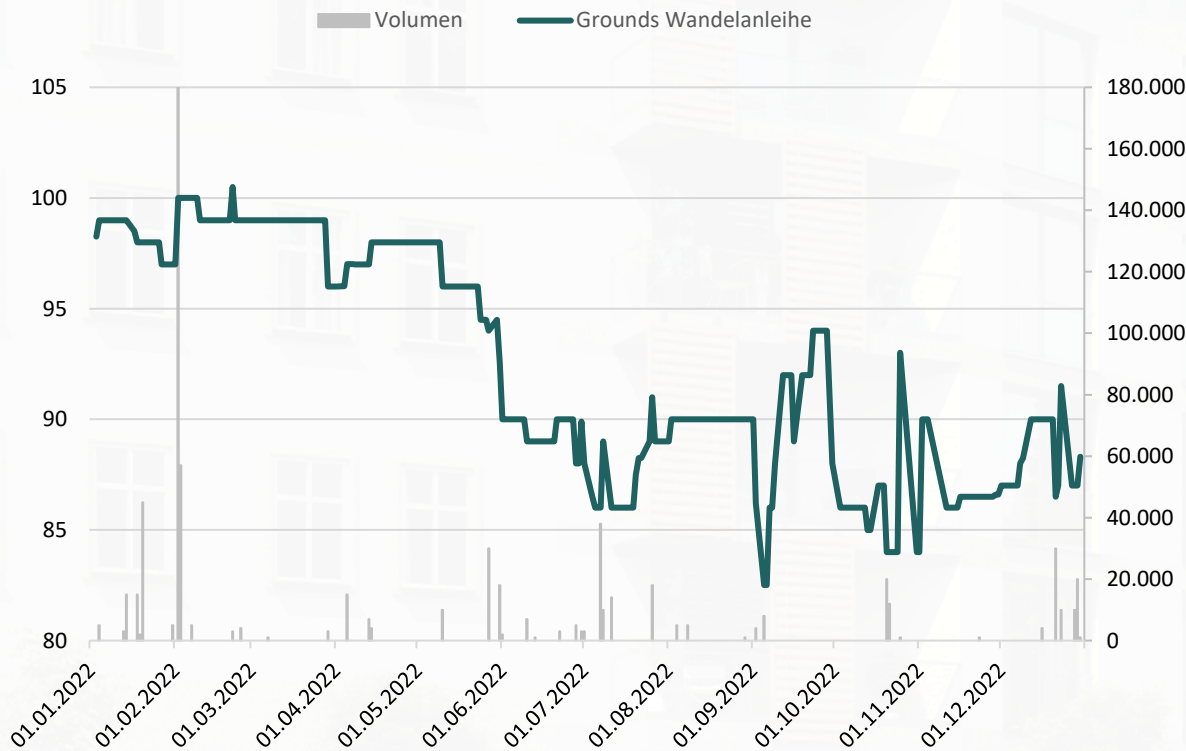
Kursziel 2,60 EUR

„Erfahrens Management Team mit ausgezeichnetem Track Record“

„Einzigartiges Geschäftsmodell“



# WANDELANLEIHE



Basisdaten	
ISIN / WKN	DE000A3H3FH2 / A3H3FH
Laufzeit	18.02.2021 – 18.02.2024
Segment	Quotation Board, Börse Frankfurt
Volumen / Stückelung	12 Mio. EUR / 12.000 à 1.000 EUR Nennwert
Volumen / Aufstockung in Oktober 2021	Anstieg um 4.8 Mio. EUR auf 16.8 Mio EUR
Zinskupon	6.00% p.a.
Wandlungspreis	3,20 EUR
Wandlung per	jederzeit

KFM Barometer  
SME bonds  
February 2021

6.00% convertible bond  
The Grounds Real Estate  
Development AG  
Bond 21/24, ISIN A3H3FH



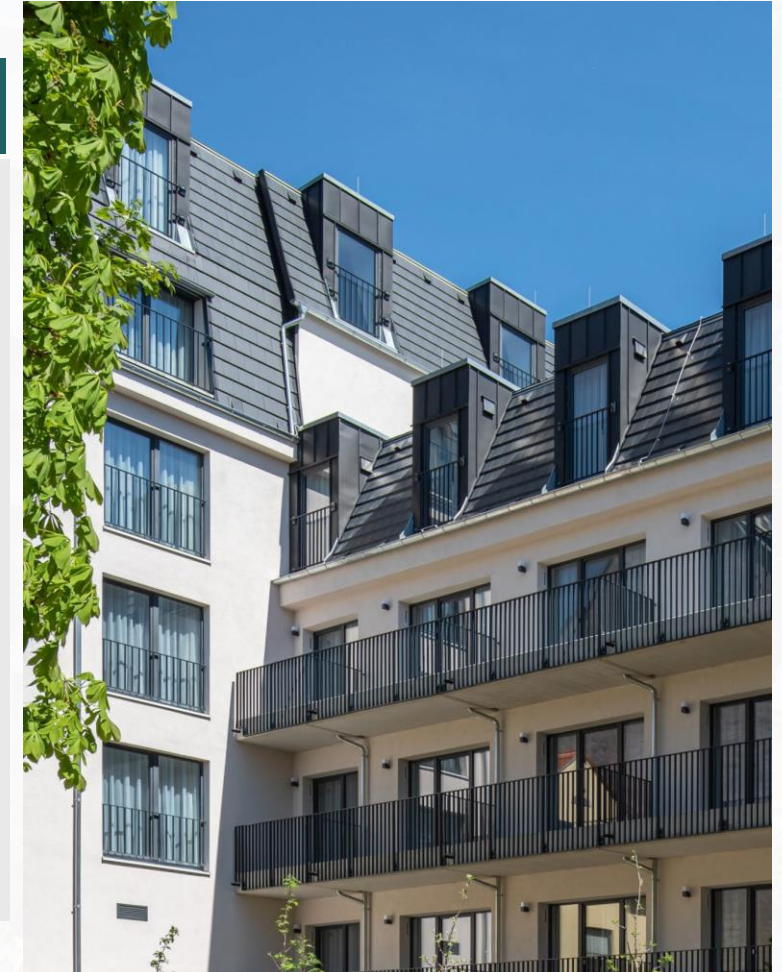
**Average attractive  
(positive outlook)**  
(3.5 of 5)

## Strategische Ziele

- Umsetzung der bestehenden Projektentwicklungen mit einem Volumen von über 500 Mio. EUR überwiegend in den nächsten drei Jahren
- Fortsetzung des Wachstumspfad in allen drei Kerngeschäftsfeldern
- Stärkerer Fokus auf den Kapitalmarkt

## Vorschau

- Die Baugenehmigung für die Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow wird für Q2 2023 erwartet
- Der Aufstellungsbeschluss für ein Grundstück in Königs Wusterhausen ist für 2023 geplant
- Die Baugenehmigung für das Baufeld 7 des Projekts Börde Bogen wird für das Q2 2023 erwartet
- Besserungsschein aus der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie; Erträge i.H.v. bis zu 9,75 Mio. EUR nach B-Plan voraussichtlich in 2023



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



# Anhang BESTANDSPORTFOLIO

## Anlagevermögen

Ort	Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen p.a. in TEUR**	Durchschnitts- miete*	Closing
Stendal / Prignitz	240	15.607	761	4,74	12/2020
Schorfheide (Eberswalde)	38	2.066	151	6,09	04/2021
Rauen (Fürstenwalde)	27	1.554	93	5,37	06/2021
Bernau bei Berlin	59	4.070	373	7,64	09/2021
Kremmen	24	1.430	115	6,88	09/2021
Fehrbellin	24	1.503	95	5,49	Q2 2022
Margaretenstraße (Berlin)	22	1.089	125	10,56	Q4 2022
<b>Gesamt</b>	<b>434</b>	<b>27.319</b>	<b>1.713</b>	<b>5,76</b>	



Bernau bei Berlin



Stendal/ Prignitz



Schorfheide (Eberswalde)

\* Berechnung nur auf der vermietbaren Wohn-/Nutzfläche zum 31.12.2022

\*\* Einschließlich sonstiger Erträge (Parkplätze, Solarzellenanlagen)



# Anhang VORRATSIMMOBILIENPORTFOLIO

## Privatisierung

Ort	Einheiten (31.12.2022)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen p.a. in TEUR (31.12.2022)	Geplanter Verkaufsumsatz in TEUR	Verkaufsstand*	Vertriebsstart
Meppen	9	629	30	816	79%	2020
Dallgow- Döberitz	17	2.395	178	9.432	46%	Q3/2021
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>3.024</b>	<b>208</b>	<b>10.248</b>		



Meppen



Dallgow-Döberitz

\* Beurkundungsstand Q1-2023

# Anhang PROJEKTENTWICKLUNGSPORTFOLIO

## Projektentwicklung

Ort	Projekt	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Art	Stand
Lenné Quartier Magdeburg	Wohnen	5.100	Development / Einzelverkauf	im Bau, 100% verkauft
Terra Homes Erkner	Wohnen	4.279	Development / Forward Sale	im Bau, verkauft an institutionellen Investor in Q1-2022
Property Garden Magdeburg	Wohnen	3.637	Development / Einzelverkauf	im Bau, 100% verkauft
Central Offices Magdeburg	Gewerbe	17.140*	Development / Forward Sale	in Planung
Börde Bogen Magdeburg (Joint Venture)	überwiegend Wohnen	67.857*	Development	in Planung
Blankenfelde-Mahlow (Joint Venture)	überwiegend Wohnen	32.099*	Development	in Planung
Maggie in Berlin	Wohnen	1.859	Development / Einzelverkauf	im Bau, Verkaufsstart 10/2022
Königs Wusterhausen	Wohnen	6.640	Development / Forward Sale	In Planung
<b>Summe</b>		<b>138.611</b>		

**GDV  
> 500 Millionen  
EUR bei  
vollständiger  
Umsetzung**



Magdeburg - Property Garden



Magdeburg – Börde Bogen



Magdeburg – Central Offices

\* Bruttogeschossfläche

# DISCLAIMER

This document is not a securities prospectus, and the information contained therein does not constitute an offer to sell, or a solicitation of an offer to buy, securities of The Grounds in the Federal Republic of Germany or in any other country, specifically not if such an offer or solicitation is prohibited or not approved.

This document was prepared exclusively by The Grounds Real Estate Development AG ("**THE GROUNDS**") solely for informational purposes and has not been independently verified and no representation or warranty, express or implied, is made or given by or on behalf of The Grounds. Nothing in this document is, or should be relied upon as, a promise or representation as to the future.

This document contains forward-looking statements based on current estimates and assumptions made by the senior management of The Grounds. Forward-looking statements are characterised using words such as "expect," "intend," "plan," "predict," "assume," "believe," "estimate," "anticipate" and similar forward-looking phrases. Such statements are not to be understood as guarantee that predictions of this sort will prove to be correct. In particular, any statements on acquisitions presuppose the actual signing of the necessary contracts or the successful procurement of the necessary equity and debt capital. The future development and actual results achieved by The Grounds and its affiliates are subject to several risks and uncertainties and may therefore differ materially from these forward-looking statements. Many of these factors are beyond The Grounds' control and cannot be accurately appraised in advance, including the future economic environment or the actions of competitors and other market players. The Grounds does not intend to update its forward-looking statements. Neither The Grounds nor any of its respective directors, officers, employees, advisors, or any other person is under any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise. You should not place undue reliance on forward-looking statements, which speak of the date of this document. Statements contained in this document regarding past trends or events should not be taken as a representation that such trends or events will continue in the future. No obligation is assumed to update any forward-looking statements.

This document contains certain financial measures (including forward-looking measures) that are not calculated in accordance with IFRS and are therefore considered "non-IFRS financial measures". Such non-IFRS financial measures used by The Grounds are presented to enhance an understanding of The Grounds' results of operations, financial position or cash flows calculated in accordance with IFRS, but not to replace such financial information. A number of these non-IFRS financial measures are also commonly used by securities analysts, credit rating agencies and investors to evaluate and compare the periodic and future operating performance and value of other companies with which The Grounds competes. These non-IFRS financial measures should not be considered in isolation as a measure of The Grounds' profitability or liquidity, and should be considered in addition to, rather than as a substitute for, net income and the other income or cash flow data prepared in accordance with IFRS. In particular, there are material limitations associated with the use of non-IFRS financial measures, including the limitations inherent in determination of each of the relevant adjustments. The non-IFRS financial measures used by The Grounds may differ from, and not be comparable to, similarly-titled measures used by other companies. Certain numerical data, financial information and market data (including percentages) in this document have been rounded according to established commercial standards. Furthermore, in tables and charts, these rounded figures may not add up exactly to the totals contained in the respective tables and charts.

Accordingly, neither The Grounds nor any of its directors, officers, employees or advisors, nor any other person makes any representation or warranty, express or implied, as to, and accordingly no reliance should be placed on, the fairness, accuracy or completeness of the information contained in the document or of the views given or implied. Neither The Grounds nor any of its respective directors, officers, employees or advisors nor any other person shall have any liability whatsoever for any errors or omissions or any loss howsoever arising, directly or indirectly, from any use of this information or its contents or otherwise arising in connection therewith. It should be noted that certain financial information relating to The Grounds contained in this document has not been audited and in some cases is based on management information and estimates.

This document is intended to provide a general overview of The Grounds' business and does not purport to include all aspects and details regarding The Grounds. This document is furnished solely for your information, should not be treated as giving investment advice and may not be printed or otherwise copied or distributed. Subject to limited exceptions described below, the information contained in this document is not to be viewed from nor for publication or distribution in nor taken or transmitted into the United States of America ("**United States**"), Australia, Canada or Japan and does not constitute an offer of securities for sale in any of these jurisdictions. Any securities offered by The Grounds have not been, and will not be, registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "**Securities Act**"), or the securities laws of any state or other jurisdiction of the United States and such securities may not be offered or sold within the United States, except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act and applicable state or local securities laws. This document does not contain or constitute an offer of, or the solicitation of an offer to buy or subscribe for, securities to any person or in any jurisdiction to whom or in which such offer or solicitation is unlawful.

The information contained in this document may not be distributed outside the Federal Republic of Germany, specifically not in the United States of America, to US persons (as defined in Regulation S under the United States Securities Act of 1933) or to publications with a general circulation in the United States, unless such distribution outside the Federal Republic of Germany is prescribed by mandatory provisions of applicable law. Any violation of these restrictions may constitute a breach of the securities laws of certain countries, in particular those of the United States of America. Securities of The Grounds are not publicly offered for sale outside the Federal Republic of Germany.

By receiving this document, you agree to be bound by the foregoing limitations. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of applicable securities laws. This document does not constitute investment, legal, accounting, regulatory, taxation or other advice.