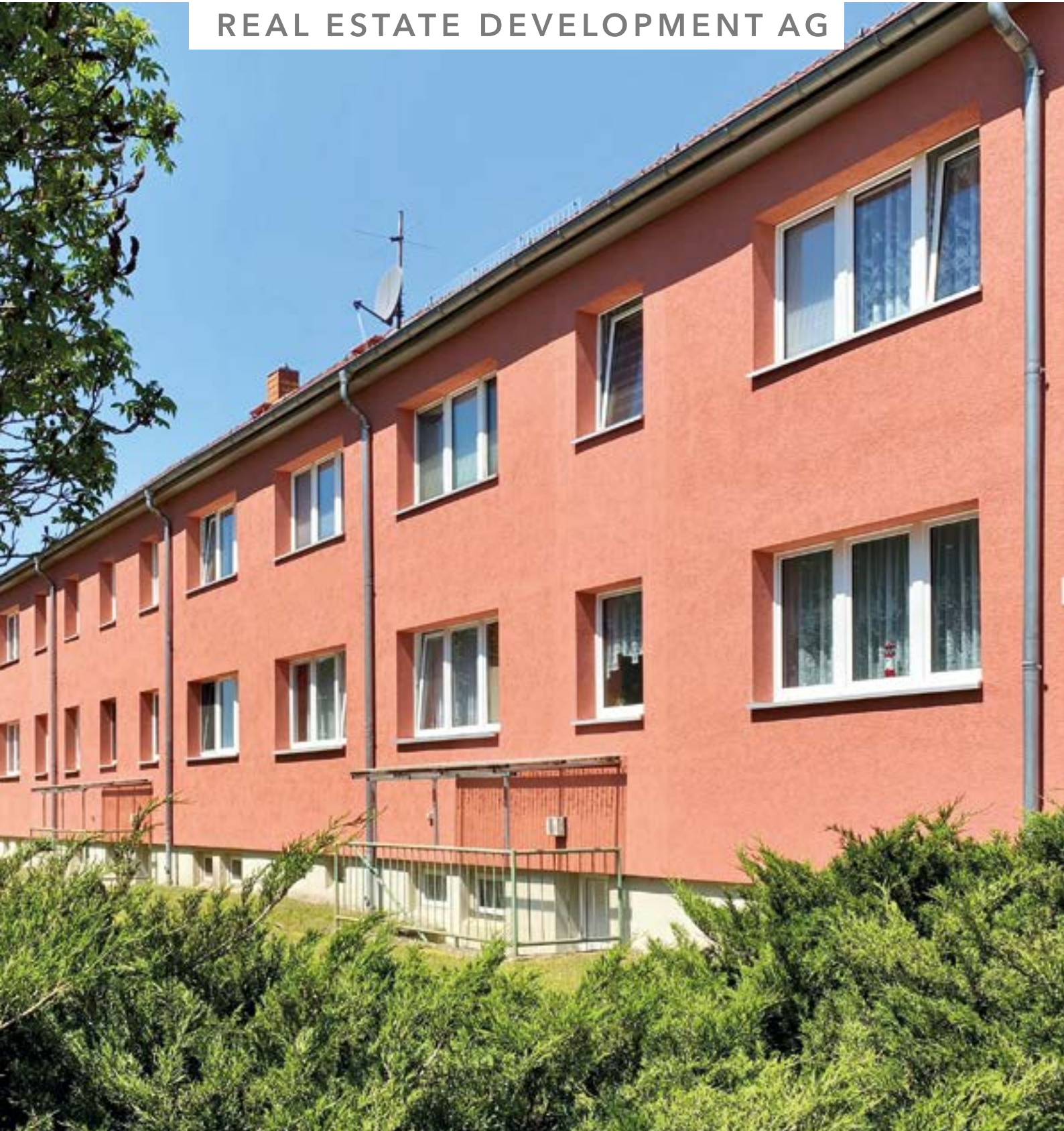


THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



JAHRESABSCHLUSS | 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

Registergericht Charlottenburg (Berlin), Registernummer: HRB 191556 B

AKTIVA	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.882,65	13.842,65
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.097,00	117.493,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.577.382,55	5.635.852,82
2. Beteiligungen	36.718,70	36.718,70
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	125.000,00	125.000,00
	6.739.101,25	5.797.571,52
	6.843.080,90	5.928.907,17
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	5.479,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.345.431,47	52.819.559,18
3. Forderungen an Aktionäre	5.343,16	5.343,16
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	314.332,35	609.995,12
5. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	551.982,00	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.070.038,25	269.826,44
	64.287.127,23	53.710.203,36
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	25.412.730,47	117.377,37
	89.699.857,70	53.827.580,73
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	25.221,24	24.108,73
	96.568.159,84	59.780.596,63

PASSIVA	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	49.454.740,00	17.805.517,00
II. Kapitalrücklage	258.301,31	258.300,31
III. Bilanzverlust	-4.878.571,27	-4.917.554,72
	44.834.470,04	13.146.262,59
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	91.989,38	245.681,11
2. Sonstige Rückstellungen	638.784,57	4.099.267,96
	730.773,95	4.344.949,07
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	37.137.816,36	27.592.250,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.200,00	4.500.100,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.604,23	181.672,71
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.005.767,43	8.166.914,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	1.082.602,63	1.082.602,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	384.387,57	373.712,55
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.936.537,63	392.132,36
	51.002.915,85	42.289.384,97
	96.568.159,84	59.780.596,63

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	2024	2023
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.690.355,28	3.133.672,97
2. Sonstige betriebliche Erträge	131.005,03	1.143.198,31
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	-648,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.304.416,01	-1.405.488,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-177.724,06	-198.976,84
	-1.482.140,07	-1.604.465,81
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.621,00	-27.012,59
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-7.187.613,13	0,00
	-7.211.234,13	-27.012,59
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.410.970,25	-5.302.488,87
7. Betriebsergebnis	-7.282.984,14	-2.657.743,99
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	2.460.571,70
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.931,11	125,00

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

	2024	2023
	EUR	EUR
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.214.736,76	2.254.148,95
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-187.670,90	-902.908,09
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.632.654,34	-2.853.857,44
13. Finanzergebnis	-1.601.657,37	958.080,12
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	22.010,81	-219,92
15. Ergebnis nach Steuern	-8.862.630,70	-1.699.883,79
16. Sonstige Steuern	-1.143,85	-1.909,54
17. Jahresfehlbetrag	-8.863.774,55	-1.701.793,33
18. Verlustvortrag	-4.917.554,72	-3.215.761,39
19. Erträge aus der Kapitalherabsetzung	8.902.758,00	0,00
20. Bilanzverlust	-4.878.571,27	-4.917.554,72

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die The Grounds Real Estate Development AG mit Sitz in Berlin ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 191556 B.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A40KXL9 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses der The Grounds Real Estate Development AG erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz bzw. in der Gewinn- oder Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft. Für Zwecke der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die Gesellschaft von den danach bestehenden größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a, 276 und 288 HGB teilweise Gebrauch gemacht und nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB auf die Aufstellung eines Lageberichts verzichtet.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären werden in der Bilanz gesondert ausgewiesen (§ 265 Abs. 5 HGB). Über diese gesonderten Posten hinaus enthalten auch die Verbindlichkeiten aus Anleihen Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären in Höhe von 20.338 TEUR.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten bewertet und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige lineare Abschreibung vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung entfallen.

Finanzanlagen sind zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Finanzanlagen ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, sobald die Gründe für die vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen sind, jedoch maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten.

Der Ansatz der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Kassenbestände und **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach diesem Stichtag zuzuordnen sind, gebildet und zum Nennwert angesetzt. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgte ratierlich über ihre jeweilige Laufzeit.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten im Wesentlichen die Vorjahre betreffenden Steuern. Steuerrückstellungen werden gemäß der erwarteten Inanspruchnahme bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen sind gegebenenfalls berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr fand kein Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr statt.

C. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

I. Anlagevermögen

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

II. Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von insgesamt 61.345 TEUR (Vorjahr: 52.820 TEUR). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um von der The Grounds Real Estate Development AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen sowie um Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien. Die Forderungen haben jeweils eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und sind nachrangig. Gleichwohl kann jederzeit eine frühzeitige Rückzahlung z. B. bei Immobilienobjektverkauf erfolgen. Im Berichtszeitraum erfolgten gegenüber fünf Tochtergesellschaften Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt 6.837 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten im Wesentlichen Darlehensansprüche an ein Unternehmen, an dem The Grounds Real Estate Development AG mit 49 % am Kapital beteiligt ist. Das Darlehen hat eine Laufzeit von über einem Jahr und ist nachrangig. Aufgrund von zusätzlichen zu erwartenden Projektkosten wurde das Darlehen im Berichtsjahr um 350 TEUR wertberichtigt.

In den Forderungen aus eingeforderten, noch ausstehenden Kapitaleinlagen sind Forderungen in Höhe von 552 TEUR aus der am 30. Dezember 2024 im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung ausgewiesen. Die Gelder waren mit Ablauf des Bezugsangebots bei der Bezugsstelle eingezahlt, der Übertrag auf das Konto der Gesellschaft erfolgte im Januar 2025.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich zweckgebundene und zugunsten eines Kreditgebers einer Tochtergesellschaft verpfändete Bankguthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 2.000 TEUR (Vorjahr: 185 TEUR) und Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR) mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten umfasst diverse Vorauszahlungen, die erst im Folgejahr aufwandswirksam werden.

III. Eigenkapital

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

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

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

Das gezeichnete Kapital der The Grounds Real Estate Development AG betrug zum 31. Dezember 2024 49.454.740,00 EUR (Vorjahr: 17.805.517,00 EUR). Es setzt sich zusammen aus 49.454.740 Stück auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Namensaktien.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. August 2021 ermächtigt, bis zum 26. August 2026 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach, um bis zu 8.902.758,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Das bedingte Kapital vom 2. August 2018 (Bedingtes Kapital 2018/I) ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2020 in Höhe von 400.000,00 EUR aufgehoben. Das Bedingte Kapital 2018/1 beträgt nach dieser teilweisen Aufhebung noch 7.152.758,00 EUR.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2020 zur Erfüllung eines Aktienoptionsprogramms für die Mitglieder des Vorstands und andere Führungskräfte um bis zu 1.750.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I).

IV. Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die Gewerbe- und Körperschaftsteuer aus Vorjahren, die aus der in vorangegangenen Geschäftsjahren durchgeführten Verschmelzung einer Tochtergesellschaft resultieren. Im Berichtszeitraum war keine Zuführung für Steuern vom Einkommen und Ertrag erforderlich.

Eine von der The Grounds Real Estate Development AG im Innenverhältnis übernommene Rückzahlungsverpflichtung in Höhe von 3.500 TEUR, die aus einem Darlehensvertrag zwischen einem ehemals assoziierten Unternehmen und dem Darlehensgeber resultiert, wurde im Berichtszeitraum von den sonstigen Rückstellungen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert. Hintergrund ist der Abschluss einer Nachtragsvereinbarung im Jahr 2024 zur Entlassung aus der gesamtschuldnerischen Haftung gegen Zahlung eines Entgelts in Höhe von 3.500 TEUR.

Die weiteren sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere ausstehende Rechnungen, Aufsichtsratsvergütungen, die Kosten der nächsten Hauptversammlung, sonstige Personalkosten (Boni, Urlaubsrückstellungen) sowie die Kosten für die Abschlusserstellung und -prüfung.

V. Anleihen

Am 18. Februar 2021 hatte die The Grounds Development Real Estate AG erfolgreich die Platzierung einer dreijährigen Wandelanleihe (Wandelanleihe 2021/2024) abgeschlossen. Es wurden 12.000 Wandelanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 12,0 Mio. EUR ausgegeben. Am 6. Oktober 2021 konnte die Anleihe 2021/2024 um weitere 4,8 Mio. EUR auf einen Gesamtnennbetrag von 16,8 Mio. EUR aufgestockt werden. Die Wandelanleihe hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 18. Februar 2024 und wurde mit einem Kupon von 6 % p.a. verzinst.

Im Februar 2024 wurde die Anleihe nach Zustimmung der Gläubiger in eine festverzinsliche Schuldverschreibung umgewandelt, bei gleichzeitiger Verlängerung der Laufzeit um drei Jahre, bis zum 18. Februar 2027.

Im Oktober 2024 wurde die Änderung in eine Nullkuponanleihe ohne Zinsen ab August 2024 bis zum Endfälligkeitstag beschlossen. Bei einer eventuellen Laufzeitverlängerung um 2 Jahre bis zum 18. Februar 2029 beträgt die Verzinsung für den Verlängerungszeitraum 6 % p.a. auf den Nennbetrag.

Im Oktober 2023 hatte die The Grounds Real Estate Development AG eine besicherte Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 und einer Verzinsung von 20 % p.a. an einen von der H.I.G. Capital gemanagten Fonds ausgegeben. Als Sicherheit für die vorrangig besicherte Anleihe dienen Anteile an fünf Gesellschaften der The Grounds-Gruppe sowie Forderungen der Gesellschaft gegenüber Tochtergesellschaften und die Abtretung von Kaufpreisüberschüssen von noch nicht realisierten Projekten. Im Berichtszeitraum wurde die Anleihe um weitere 7,0 Mio. EUR aufgestockt. Gleichzeitig wurde die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Der daraus resultierende Mittelzufluss wurde zur Finanzierung von Investitionen in laufende Projekte der Tochtergesellschaften verwendet.

VI. Übrige Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich vorrangig um Gelder, die die Gesellschaft für die Tochterunternehmen im Rahmen des Cash Poolings vereinnahmt hat.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären ist eine Zahlungsverpflichtung in Höhe von 1.080 TEUR (Vorjahr: 1.080 TEUR) aus einer Kaufpreisverpflichtung ausgewiesen. Die Verbindlichkeit wurde im Jahr 2025 vollständig zurückgeführt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 3.500 TEUR eine Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts für die Entlassung aus einer gesamtschuldnerischen Haftung aus einer von der Gesellschaft im Innenverhältnis übernommenen Rückzahlungsverpflichtung in Höhe von 3.500 TEUR, die aus einem Darlehensvertrag zwischen einem ehemaligen assoziierten Unternehmen und deren Darlehensgeber resultiert. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den sonstigen Rückstellungen. Im Jahr 2025 wurde diese Verbindlichkeit in Höhe von 2.000 TEUR teilweise zurückgeführt.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 3 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 170 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR) ausgewiesen.

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind folgende Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag in TEUR
aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen	17.520
Vorjahr	14.970
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	9.363
Vorjahr	9.600

Unter Berücksichtigung der Darlehensvaluta und der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Tochtergesellschaften wird seitens der The Grounds Real Estate Development AG nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet, da die betreffenden Unternehmen bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Darlehen zudem mit Grundpfandrechten gesichert sind.

Darüber hinaus wurden im Rahmen von Finanzierungen die Gesellschaftsanteile der The Grounds Real Estate Development AG an zwei Tochtergesellschaften an die Darlehensgeber der Tochtergesellschaften verpfändet.

Die im Vorjahr ausgewiesene gesamtschuldnerische Haftung der The Grounds Real Estate Development AG für Baunebenkosten einer Tochtergesellschaft in Höhe von 900 TEUR ist aufgrund der vollständigen Zahlung im Jahr 2024 erloschen.

D. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse resultieren aus der im Berichtsjahr an diverse Tochterunternehmen intern weiterbelasteten Konzernumlage.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erträge aus der Weiterbelastung verauslagter Kosten (20 TEUR), Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen (45 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (22 TEUR).

Unter den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, werden Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundenen Unternehmen in Höhe von 6.837 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von 350 TEUR ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus den Kosten des allgemeinen Geschäftsverkehrs und den Kosten für die Kapitalmaßnahmen zusammen.

Die Zinserträge beinhalten in Höhe von 3.174 TEUR (Vorjahr: 2.183 TEUR) Zinsen aus der langfristigen Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahrs in Höhe von insgesamt 4.633 TEUR (Vorjahr: 2.854 TEUR) resultieren überwiegend mit 568 TEUR (Vorjahr: 606 TEUR) aus Darlehensverhältnissen mit verbundenen Unternehmen und mit insgesamt 3.722 TEUR (Vorjahr: 1.425 TEUR) aus Zinsen auf Anleihen.

E. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

I. Arbeitnehmerzahl

Die Gesellschaft hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt 13 Mitarbeiter beschäftigt.

II. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Dem Vorstand der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr die folgenden Personen an:

- ▶ Jacopo Mingazzini, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten die folgenden Personen an:

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

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

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

III. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthält die folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die Gesellschaft hat bei den in diesem Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

IV. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Aufsichtsrat und der Vorstand wurden nach der erfolgreichen Umsetzung der Barkapitalerhöhung neu besetzt. Zu den Änderungen verweisen wir auf den Abschnitt E. II.

Berlin, den 28. April 2025

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Jacopo Mingazzini (CEO)

Andrew Wallis (CFO)

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2024

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.289,87	0,00	0,00	0,00	15.289,87
	15.289,87	0,00	0,00	0,00	15.289,87
SACHANLAGEN					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.392,95	0,00	4.761,90	0,00	158.631,05
	163.392,95	0,00	4.761,90	0,00	158.631,05
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.538.760,91	1.129.200,63	0,00	0,00	7.667.961,54
Beteiligungen	36.718,70	0,00	0,00	0,00	36.718,70
Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	125.000,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00
	6.700.479,61	1.129.200,63	0,00	0,00	7.829.680,24
	6.879.162,43	1.129.200,63	4.761,90	0,00	8.003.601,16

	Kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1.447,22	960,00	0,00	2.407,22	12.882,65	13.842,65
	1.447,22	960,00	0,00	2.407,22	12.882,65	13.842,65
	45.899,95	22.661,00	1.026,90	67.534,05	91.097,00	117.493,00
	45.899,95	22.661,00	1.026,90	67.534,05	91.097,00	117.493,00
	902.908,09	187.670,90	0,00	1.090.578,99	6.577.382,55	5.635.852,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	36.718,70	36.718,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	125.000,00
	902.908,09	187.670,90	0,00	1.090.578,99	6.739.101,25	5.797.571,52
	950.255,26	211.291,90	1.026,90	1.160.520,26	6.843.080,90	5.928.907,17

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2024

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	gesamt	mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	37.137.816,36	0,00	37.137.816,36	0,00
Vorjahr	27.592.250,24	27.592.250,24	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.200,00	5.200,00	0,00	0,00
Vorjahr	4.500.100,00	4.500.100,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.604,23	450.604,23	0,00	0,00
Vorjahr	181.672,71	181.672,71	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.005.767,43	0,00	8.005.767,43	0,00
Vorjahr	8.166.914,48	0,00	8.166.914,48	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	1.082.602,63	1.082.602,63	0,00	0,00
Vorjahr	1.082.602,63	1.082.602,63	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	384.387,57	384.387,57	0,00	0,00
Vorjahr	373.712,55	373.712,55	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.936.537,63	2.436.537,63	1.000.000,00	500.000,00
Vorjahr	392.132,36	392.132,36	0,00	0,00
	51.002.915,85	4.359.332,06	46.143.583,79	500.000,00
Vorjahr	42.289.384,97	34.122.470,49	8.166.914,48	0,00



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Hamburg, 28. April 2025

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

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

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

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024

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

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

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

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

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

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

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

Berlin, 28. April 2025

Dr. Peter Maser

Aufsichtsratsvorsitzender

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG