
Gemeinsamer Bericht

**des Vorstands
der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin
- "The Grounds AG" -**

und

**der Geschäftsführung
der CSO Verwaltung GmbH, Berlin
- "CSO Verwaltung GmbH" -**

**über einen
Vertrag über die Begründung einer steuerlichen Organschaft zwischen der
The Grounds AG und der CSO Verwaltung GmbH**

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkung	3
II. Darstellung der Vertragsparteien	3
1. Struktur der The Grounds-Gruppe	3
2. The Grounds AG	5
3. CSO Verwaltung GmbH	8
III. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages	10
1. Körperschaftssteuerliche Organschaft	10
2. Gewerbesteuerliche Organschaft	11
3. Alternative Gestaltungen	12
IV. Erläuterung des Vertragstextes	12
1. Beherrschung (Ziffer 1)	12
2. Gewinnabführung (Ziffer 2)	12
3. Verlustübernahme (Ziffer 3)	13
4. Wirksamwerden, Dauer und Kündigung (Ziffer 4)	13
5. Schlussbestimmungen (Ziffer 5)	13
V. Gesamtbetrachtung	14

Der Vorstand der The Grounds AG und die Geschäftsführung der CSO Verwaltung GmbH erstatten gemäß § 293a AktG (analog) gemeinsam den nachfolgenden Bericht über den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages (nachfolgend **„Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag“** genannt) zwischen der The Grounds AG und der CSO Verwaltung GmbH:

I. Vorbemerkung

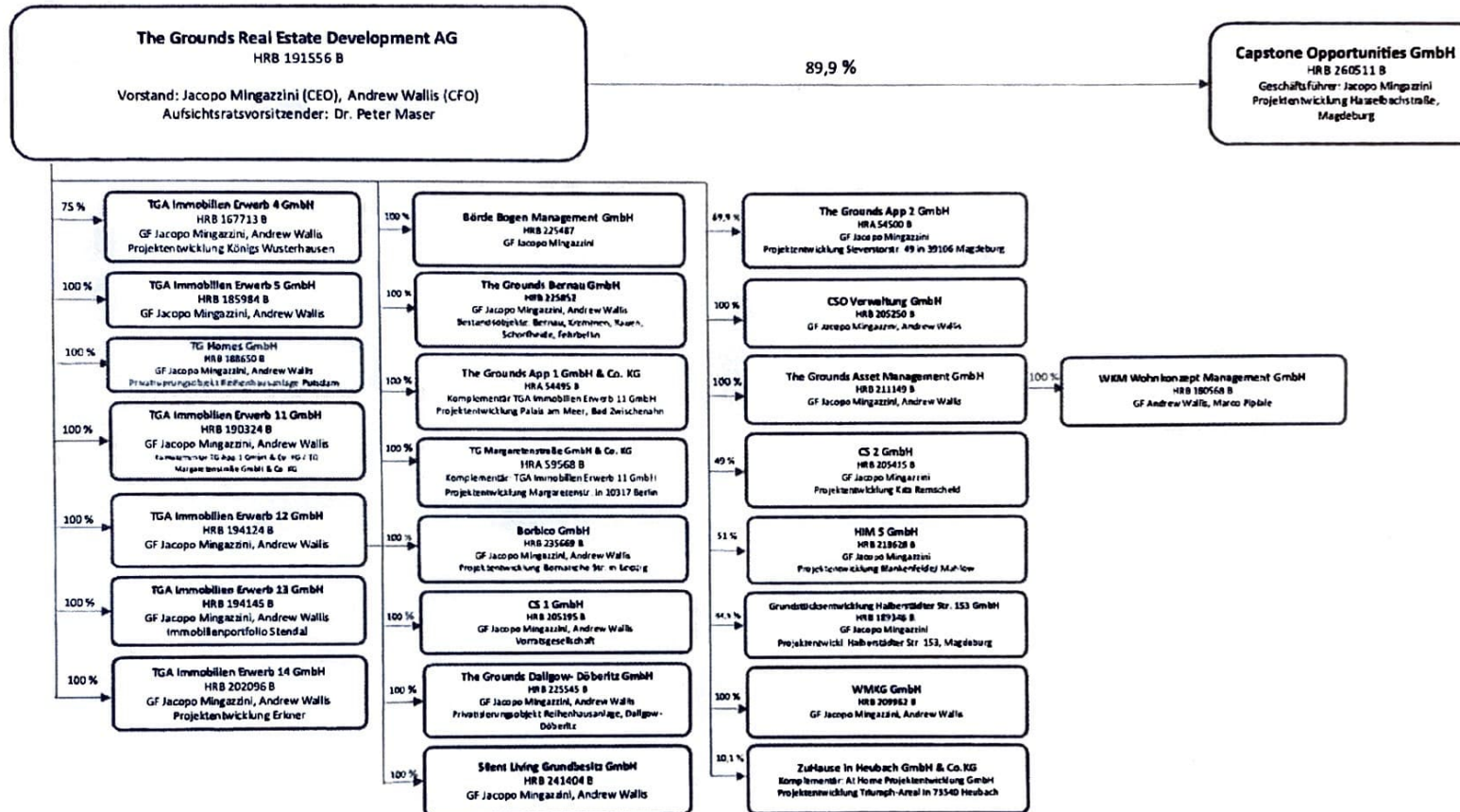
Die The Grounds AG und die CSO Verwaltung GmbH beabsichtigen, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuschließen. Maßgeblich ist insoweit der vom Vorstand am 14. Oktober 2025 aufgestellte finale Vertragsentwurf. Für die zivilrechtliche Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages bedarf es der Zustimmung durch die Hauptversammlung der The Grounds AG und die Gesellschafterversammlung der CSO Verwaltung GmbH sowie der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages im Handelsregister der CSO Verwaltung GmbH. Die The Grounds AG wird als Alleingesellschafterin der CSO Verwaltung GmbH dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag in einer Gesellschafterversammlung zustimmen, die unverzüglich nach der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG zum Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgehalten werden wird. Die Aktionäre der The Grounds AG werden in der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2025 um ihre Zustimmung zu dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gebeten. Der Aufsichtsrat der The Grounds AG hat dem Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit Beschluss vom 15. Oktober 2025 zugestimmt.

Zur Unterrichtung der Aktionäre der The Grounds AG und zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der The Grounds AG erstatten der Vorstand der The Grounds AG und die Geschäftsführung der CSO Verwaltung GmbH gemeinsam diesen Bericht.

II. Darstellung der Vertragsparteien

1. Struktur der The Grounds-Gruppe

Die Struktur der The Grounds AG und ihrer Tochtergesellschaften (**„The Grounds Gruppe“**) stellt sich wie folgt dar:



2. The Grounds AG

a) Sitz, Unternehmensgegenstand und Geschäftsjahr

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

Gegenstand des Unternehmens ist (1) das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängenden Geschäften jedweder Art, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten, die Entwicklung, die Erschließung, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien oder Anteilen daran, insbesondere von bebauten oder unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Bauten in allen rechts- und Nutzungsformen vorwiegend in Deutschland. Die Gesellschaft kann sich ferner im Bereich der Entwicklung und Vermarktung von technischem, kaufmännischem und sonstigem Know-how und der Bereitstellung von Dienstleistungen aller Art im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften betätigen. (2) Die Gesellschaft kann Beteiligungen an deutschen oder ausländischen Personen- und Kapitalgesellschaften erwerben, halten und veräußern, die die vorbezeichneten Geschäfte betreiben. Sie kann den Unternehmensgegenstand auch nur teilweise ausfüllen oder ausschließlich durch die Unternehmen verfolgen, an denen sie beteiligt ist, sich also auf die Funktion einer Holdinggesellschaft, die derartige Beteiligungen verwaltet, beschränken. (3) Die Gesellschaft kann auch andere Geschäfte vornehmen, die dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienen können und/oder mit ihm im Zusammenhang stehen oder die satzungskonform zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens dienen. Die Gesellschaft wird ausschließlich im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. (4) Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs machen würden, werden nicht ausgeübt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

b) Kapital und Aktionäre

Das Grundkapital der The Grounds AG beträgt EUR 49.454.740,00, eingeteilt in 49.454.740 auf den Namen lautende Stückaktien (Stammaktien). Die Aktien der The Grounds AG (ISIN: DE000A40KXL9) sind zum Handel im Freiverkehr (Primärmarkt) an der Börse Düsseldorf zugelassen.

c) Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand der The Grounds AG gehören gegenwärtig die Herren Jacopo Mingazzini und Andrew Wallis an.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören gegenwärtig die Herren Dr. Peter Maser (Vorsitzender), Daniel Klaus Wöhler (Stellvertretender Vorsitzender) und Stylianos Theodosiou an.

Die The Grounds AG hat derzeit unmittelbar 15 Mitarbeiter und zwei Vorstandsmitglieder. In ihren Tochtergesellschaften sind weitere 54 Mitarbeiter exklusive Geschäftsführer beschäftigt. Die The Grounds AG unterfällt nicht den Mitbestimmungsgesetzen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht demgemäß aus drei Aktionärsvertretern.

d) Geschäftstätigkeit

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen mit Schwerpunkt auf dem Berliner Umland – von der Privatisierung von Bestandswohnungen bis zur Entwicklung und Veräußerung von Neubauprojekten. Darüber hinaus hält sie ein stetig wachsendes, zur Vermietung bestimmtes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds AG fungiert dabei als Management-Holding der Gruppe: Sie hält und steuert verschiedene Tochter- und Objektgesellschaften (teils Sub-Gruppen) und bündelt sämtliche Zentralfunktionen (Recht, Rechnungswesen/Steuern, Controlling, HR, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement, Transaktionsmanagement sowie kaufmännisches und technisches Asset Management). Zudem verantwortet sie die übergreifende Projektsteuerung, einschließlich Finanzierung, Controlling sowie Machbarkeits-, Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalysen.

Die The Grounds AG hat ihren Verwaltungssitz in Berlin.

e) Wesentliche Kennzahlen der The Grounds AG

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen aus dem HGB-Einzelabschluss der The Grounds Real Estate Development AG in den vergangenen drei Geschäftsjahren:

Ausgewählte Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, HGB	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024
Umsatzerlöse	0	3.134	3.690

Betriebsergebnis	-3.117	-2.658	-7.283
Jahresfehlbetrag	-1.608	-1.702	-8.864
Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR, HGB	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024
Anlagevermögen	6.773	5.929	6.843
Umlaufvermögen	42.902	53.828	89.700
Eigenkapital	14.848	13.146	44.834
Verbindlichkeiten	32.410	42.289	51.003

Die wesentlichen Kennzahlen aus dem IFRS-Konzernabschluss der The Grounds Real Estate Development AG gleichen Zeitraum enthält die folgende Übersicht:

Ausgewählte Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, IFRS	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023¹	Geschäftsjahr 2024
Umsatzerlöse	36.751	23.803	12.894
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	3.359	-4.797	-9.173
Konzernergebnis	1.186	-7.295	-13.556
Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR, IFRS	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023¹	Geschäftsjahr 2024
Langfristige Vermögenswerte	43.230	43.752	38.917
Kurzfristige Vermögenswerte	95.050	104.374	129.409
Eigenkapital	32.569	20.999	50.746
Schulden	105.711	127.128	117.580

¹ Es handelt sich um die im Jahr 2024 veröffentlichten, nach IAS 8 angepassten Vorjahreszahlen

Ausgewählte wesentliche Positionen der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR, IFRS	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023¹	Geschäftsjahr 2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-12.453	-14.880	-10.043
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.421	405	-534
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.732	15.230	35.123

3. CSO Verwaltung GmbH

a) Sitz, Unternehmensgegenstand und Geschäftsjahr

Die CSO Verwaltung GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 205250 B eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

(1) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. Die Gesellschaft ist dazu berechtigt, bei Kommanditgesellschaften die Stellung als geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin einzunehmen. (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, weitere gleichartige oder ähnliche Unternehmen in Berlin oder an anderen Orten neu zu errichten oder bestehende zu erwerben oder sich an diesen zu beteiligen und sämtliche Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern. Ausgenommen sind gem. § 32 KWG erlaubnispflichtiger Handel mit Unternehmensbeteiligungen und Tätigkeiten, die unter § 1 Abs. 1 KWG und § 1 Abs. 1 a KWG fallen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

b) Kapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der CSO Verwaltung GmbH beträgt EUR 25.000,00, eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit den Nummern 1 bis 25.000 im Nennbetrag von je EUR 1,00, die sämtlich von der The Grounds AG gehalten werden.

c) **Organe und Mitarbeiter**

Geschäftsführer der CSO Verwaltung GmbH sind die Herren Jacopo Mingazzini und Andrew Wallis.

Die CSO Verwaltung GmbH hat keine Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer.

d) **Geschäftstätigkeit**

Die CSO Verwaltung GmbH ist im Rahmen ihres gesellschaftsvertraglichen Unternehmensgegenstands (Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen; Stellung als geschäftsführende persönlich haftende Gesellschafterin von Kommanditgesellschaften) tätig mit Fokus auf die Geschäftsfelder der The Grounds AG sowie daran angrenzende beziehungsweise zu diesen komplementäre Geschäftsfelder. Sie fungierte in der Vergangenheit (bis ins Geschäftsjahr 2025 hinein) als Komplementärin der Wohnen im Haseknie GmbH & Co. KG.

e) **Wesentliche Kennzahlen der CSO Verwaltung GmbH**

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen aus dem HGB-Einzelabschluss der CSO Verwaltung GmbH in den vergangenen drei Geschäftsjahren:

Ausgewählte Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, HGB	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024
Umsatzerlöse	0,00	0,00	0,00
Betriebsergebnis	-0,81	-0,73	-0,42
Jahresergebnis	1,74	1,35	1,54
Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR, HGB	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024
Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00
Umlaufvermögen	23,81	25,37	27,43
Eigenkapital	23,69	25,04	26,58
Verbindlichkeiten	0,10	0,00	0,10

III. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages

Der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages dient primär dem Ziel, zwischen der The Grounds AG und der CSO Verwaltung GmbH die Voraussetzung für eine gewerbesteuerliche und körperschaftsteuerliche Organschaft zu schaffen, die für die Gesellschaften im Saldo zur Reduzierung der Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer führen kann.

Die wesentliche Wirkung der Organschaft besteht darin, dass das steuerliche Einkommen der CSO Verwaltung GmbH als Organgesellschaft der The Grounds AG als Organträger zwingend zuzurechnen ist. Durch diese Zurechnung wird die Möglichkeit geschaffen, auf der Ebene der The Grounds AG positive und negative Einkünfte der beiden Gesellschaften miteinander zu verrechnen. Dies erlaubt insbesondere eine Verrechnung der Gewinne der CSO Verwaltung GmbH mit Verlustvorträgen sowie etwaigen laufenden steuerlichen Verlusten bei der The Grounds AG.

Die The Grounds AG ist während der Vertragsdauer verpflichtet, jeden etwaigen Jahresfehlbetrag der CSO Verwaltung GmbH auszugleichen. Diese Verlustübernahme kann vorteilhaft sein, wenn und weil hierdurch etwaige Gewinne der The Grounds AG mit etwaigen Verlusten der CSO Verwaltung GmbH durch eine Zusammenfassung der steuerlichen Ergebnisse konsolidiert werden können.

In dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag war keine Ausgleichszahlung und keine Abfindung für außenstehende Gesellschafter der Organgesellschaft zu bestimmen, da außenstehende Gesellschafter der CSO Verwaltung GmbH nicht vorhanden sind. Auch eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung eines angemessenen Ausgleiches und einer angemessenen Abfindung war daher nicht vorzunehmen. Da die The Grounds AG unmittelbar alle Geschäftsanteile der Organgesellschaft hält, bedarf es gemäß § 293b Abs. 1 AktG auch keiner Prüfung des Vertrages durch externe sachverständige Prüfer (Vertragsprüfer).

Für die Aktionäre der The Grounds AG ergeben sich aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag keine unmittelbaren Folgen.

1. Körperschaftssteuerliche Organschaft

Nach §§ 14 Abs. 1, 17 KStG ist die Voraussetzung einer körperschaftsteuerlichen Organschaft (u.a.) der Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag im Sinne des § 291 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. AktG. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag muss auf mindestens fünf (Zeit-)Jahre abgeschlossen und grundsätzlich diesen Zeitraum hindurch

aufrechterhalten und durchgeführt werden. Eine weitere Voraussetzung für die körperschaftsteuerliche Organschaft ist, dass die CSO Verwaltung GmbH von Beginn ihres Wirtschaftsjahres an ununterbrochen finanziell in die The Grounds AG eingegliedert war. Aufgrund der bereits vor dem 1. Januar 2025 bestehenden Beteiligung der The Grounds AG an der CSO Verwaltung GmbH in Höhe von 100 % des Stammkapitals ist diese Voraussetzung für das Geschäftsjahr 2025 erfüllt. Zusätzliche Bedingung ist die zivilrechtliche Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags, die von der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG, der anschließenden Zustimmung der Gesellschafterversammlung der CSO Verwaltung GmbH und der Eintragung des Vertrages im Handelsregister der CSO Verwaltung GmbH noch während des ersten Geschäftsjahres, auf das der Vertrag Anwendung finden soll, abhängt.

Die The Grounds AG hatte zum 31. Dezember 2024 gemäß den zuletzt ergangenen Verlustfeststellungsbescheiden nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.501, die aufgrund der Anteilsübernahme von über 50% durch einen von H.I.G Capital gemanagten Fonds im Geschäftsjahr 2024 nicht nutzbar sind. Je nach steuerlicher Ergebnissituation bei der The Grounds AG und der CSO Verwaltung GmbH können damit nur die im laufenden Geschäftsjahr 2025 positive Einkünfte der CSO Verwaltung GmbH mit etwaigen laufenden steuerlichen Verlusten der The Grounds AG verrechnet werden.

Wesentliche steuerliche Nachteile für die The Grounds AG bzw. die CSO Verwaltung GmbH entstehen voraussichtlich nicht. Verlustvorträge der CSO Verwaltung GmbH sind zwar während des Bestehens der Organschaft mit der The Grounds AG steuerlich nicht nutzbar. Die CSO Verwaltung GmbH verfügt allerdings derzeit über keine nennenswerten steuerlichen Verlustvorträge, sodass dieser Effekt zu vernachlässigen ist.

Ohne den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wäre die vorstehend dargestellte Verrechnung der Gewinne aus der CSO Verwaltung GmbH mit etwaigen zukünftigen steuerlichen Verlusten bei der The Grounds AG nicht möglich, und die The Grounds AG könnte lediglich ihre steuerlichen Verluste auf die nächsten Jahre vortragen.

2. Gewerbesteuerliche Organschaft

Mit dem Unternehmenssteuerfortentwicklungsgesetz vom 20. Dezember 2001 (BGBl. 2001 I, S. 3858) wurden die Voraussetzungen für eine gewerbesteuerliche Organschaft ab dem Erhebungszeitraum 2002 vollständig an die Voraussetzungen für eine körperschaftsteuerliche Organschaft angepasst. Der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags begründet damit zwingend die erwünschte gewerbesteuerliche Organschaft. Mithin gelten die Ausführungen zur körperschaftsteuerlichen Organschaft entsprechend. Die The Grounds AG

hatte zum 31. Dezember 2024 gemäß dem zuletzt ergangenen Gewerbesteuer-Verlustfeststellungsbescheid keine nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvträge.

3. Alternative Gestaltungen

Zur Erreichung der vorstehend beschriebenen Zielsetzung kommen andere Gestaltungen nicht in Betracht, da der Abschluss eines Vertrages mit dem Inhalt des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags eine unabdingbare Voraussetzung für eine körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft ist.

IV. Erläuterung des Vertragstextes

Nachfolgend werden die einzelnen Bestimmungen des Entwurfs Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag erläutert.

1. Beherrschung (Ziffer 1)

Die CSO Verwaltung GmbH unterstellt die Leitung ihres Unternehmens der The Grounds AG. Die The Grounds AG ist berechtigt, der Geschäftsführung der CSO Verwaltung GmbH hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen; die Geschäftsführung ist verpflichtet, diesen Weisungen Folge zu leisten. Unberührt bleibt, dass Geschäftsführung und Vertretung der CSO Verwaltung GmbH weiterhin bei deren Geschäftsführung liegen. Diese Regelungen entsprechen dem gesetzlichen Leitbild des Beherrschungsvertrags und schaffen die für die steuerliche Organschaft erforderliche Eingliederung in tatsächlicher Hinsicht.

2. Gewinnabführung (Ziffer 2)

Die CSO Verwaltung GmbH verpflichtet sich, erstmals für ihr ab dem 1. Januar des Jahres der Handelsregistereintragung des Vertrags beginnendes Geschäftsjahr ihren gesamten nach den maßgeblichen handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Gewinn an die The Grounds AG abzuführen; für die Ermittlung des abzuführenden Gewinns gilt § 301 AktG in der jeweils geltenden Fassung entsprechend. Mit Zustimmung der The Grounds AG können Beträge aus dem während der Vertragslaufzeit erwirtschafteten Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen (§ 272 Abs. 3 HGB) eingestellt werden, soweit dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Auf Verlangen der The Grounds AG sind entsprechend gebildete Gewinnrücklagen ganz oder teilweise aufzulösen und als Gewinn abzuführen oder zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags zu verwenden. Gewinnvträge oder Gewinnrücklagen, die vor Vertragsbeginn bestehen, dürfen weder zur Gewinnabführung noch zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden. Die Abführung von Erträgen

aus der Auflösung von Kapitalrücklagen ist ausgeschlossen. Unberührt bleiben Ausschüttungen von Erträgen aus der Auflösung von vor Vertragsbeginn gebildeten Gewinnrücklagen; auch Erträge aus der Auflösung von Kapitalrücklagen können ausgeschüttet werden.

3. Verlustübernahme (Ziffer 3)

Die The Grounds AG verpflichtet sich, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag der CSO Verwaltung GmbH entsprechend § 302 AktG in seiner jeweils geltenden Fassung auszugleichen. Der Anspruch auf Verlustübernahme wird mit Ablauf des Bilanzstichtages der CSO Verwaltung GmbH fällig. Diese Regelung stellt sicher, dass die CSO Verwaltung GmbH während der Vertragslaufzeit wirtschaftlich abgesichert ist und entspricht den gesetzlichen Voraussetzungen für die körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft

4. Wirksamwerden, Dauer und Kündigung (Ziffer 4)

Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG und der Gesellschafterversammlung der CSO Verwaltung GmbH und wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister der CSO Verwaltung GmbH wirksam. Die Regelungen zur Beherrschung gelten ab Eintragung. Hinsichtlich der Ergebnisabführung gilt der Vertrag rückwirkend ab Beginn des am 1. Januar des Jahres der Eintragung beginnenden Geschäftsjahres der CSO Verwaltung GmbH; damit kann die körperschaft- und gewerbsteuerliche Organschaft für das gesamte im Zeitpunkt der Eintragung laufende Geschäftsjahr erreicht werden. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2030 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende der CSO Verwaltung GmbH gekündigt werden. Dies entspricht nach der derzeitigen Rechtslage der steuerlichen Mindestlaufzeit (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 17 KStG). Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt; ein wichtiger Grund kann insbesondere in der Veräußerung oder Einbringung der CSO Verwaltung GmbH durch die The Grounds AG sowie in einer Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation der The Grounds AG oder der CSO Verwaltung GmbH liegen. Kündigungen bedürfen einer qualifizierten elektronischen Signatur oder der Schriftform.

5. Schlussbestimmungen (Ziffer 5)

Bei der Auslegung des Vertrags sind die Vorschriften der körperschaftsteuerlichen Organschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Änderungen des Vertrags bedürfen einer qualifizierten elektronischen Signatur oder der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung des Formerfordernisses. Soweit rechtlich erforderlich, bedürfen Änderungen und Ergänzungen zudem der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG und

der Gesellschafterversammlung der CSO Verwaltung GmbH und werden mit Eintragung in das Handelsregister der CSO Verwaltung GmbH wirksam. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag ist Berlin. Eine salvatorische Klausel stellt sicher, dass die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt bleibt und eine dem wirtschaftlichen Zweck entsprechende Regelung an die Stelle einer unwirksamen Bestimmung tritt.

V. Gesamtbetrachtung

Eine Gesamtbetrachtung ergibt, dass der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der The Grounds AG und der CSO Verwaltung GmbH für beide Gesellschaften von Vorteil ist. Wir empfehlen deshalb der Hauptversammlung der The Grounds AG, dem Vertrag zuzustimmen.

Berlin, 22.10.2025

The Grounds Real Estate Development AG
Der Vorstand



Jacopo Mingazzini



Andrew Wallis

Berlin, 22.10.2025

CSO Verwaltung GmbH
Die Geschäftsführung



Jacopo Mingazzini



Andrew Wallis