

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



HALBJAHRESBERICHT | 2026

HALBJAHRESBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Dieser Halbjahresbericht wurde am 30. September 2026 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht meist die männliche Form von personenbezogenen Substantiven. Diese bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen und schließt anderweitige Geschlechteridentitäten ausdrücklich mit ein.

INHALT

Konzernlagebericht	4
1. Wirtschaftsbericht	4
2. Geschäftsverlauf	5
3. Organe und Mitarbeiter	6
4. Risiken der zukünftigen Entwicklung	7
5. Prognosebericht	7
Konzern-Bilanz	8
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	10
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	11
Konzern-Kapitalflussrechnung	12
Konzernanhang	13
1. Grundlegende Informationen	13
2. Grundsätze der Berichterstattung	13
3. Rechnungslegungsmethoden	14
4. Abschlusserläuterungen	14
5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag	16
Finanzkalender	17

KONZERNLAGEBERICHT

1. Wirtschaftsbericht

1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der wirtschaftliche Ausblick für Deutschland bleibt von Unsicherheit geprägt. Die bisher von der Bundesregierung eingeleiteten fiskalischen Maßnahmen haben zwar zu einer Erholung der wirtschaftlichen Situation geführt, jedoch stützen nur die öffentlichen Konsumausgaben die Nachfrage. Im ersten Quartal 2026 stieg das BIP um 0,4 Prozent, gefolgt von einem weiteren Zuwachs von 0,3 Prozent im zweiten Quartal. Diese unerwartet robuste Erholung führte zu einer Anhebung der Wachstumsprognosen für die kommenden Jahre. Die Exporte konnten im ersten Quartal um 2,4 Prozent und im zweiten Quartal um 2,0 Prozent zulegen, wobei insbesondere die Nachfrage aus EU-Ländern und den USA deutlich zunahm.

Auch die EZB geht in ihrer Pressemitteilung vom 23. Juli 2026 davon aus, dass das Wirtschaftswachstum auf kurze Sicht aufgrund des Energieschocks und der damit verbundenen Unsicherheiten verhalten bleiben wird. Ziel der EZB ist es, die Inflation mittelfristig beim Zielwert von 2 Prozent zu stabilisieren und dafür auch eine Veränderung der Leitzinssätze anzuwenden.

Das RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung prognostiziert in seinem am 3. September 2026 veröffentlichten Konjunkturbericht für die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2026 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,3 Prozent. Diese Einschätzungen liegen über den Prognosen vom Frühsommer, die für 2026 und 2027 jeweils 0,8 Prozent Wachstum vorsahen. Die positive Entwicklung im ersten Halbjahr ist vor allem auf eine starke Exportdynamik sowie erhöhte staatliche Ausgaben zurückzuführen, während die private Nachfrage weiterhin schwach bleibt.

1.2 Branchenentwicklung

Der deutsche Hochbau kommt auch 2026 nicht aus der Krise: Zwar bleibt der Bedarf insbesondere im Wohnungsbau hoch, doch hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und neue geopolitische Unsicherheiten bremsen die Nachfrage, so die Beratungsfirma EY-Parthenon in ihrer Hochbau- und Infrastrukturprognose aus dem Juli 2026. Nach einem Rückgang der Bautätigkeit um 3,6 Prozent im Jahr 2024 schrumpfte der Markt 2025 nochmals um 1,9 Prozent. Für das Jahr 2026 dürfte laut dieser Studie das Minus mit 0,2 Prozent zwar deutlich geringer ausfallen, eine Trendwende ist damit aber noch nicht erreicht. Erst ab 2027 ist eine Erholung mit einem realen Wachstum von 0,8 Prozent zu erwarten, 2028 könnte das Hochbauwachstum 1,2 Prozent erreichen. Somit ist eher mit einer Stabilisierung als mit einem substanziellen Aufschwung zu rechnen.

Impulse für die Baubranche kamen vor allem aus dem Tiefbau, der durch die Mittel aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität gestärkt wurde. Für den Wohnungsneubau rechnet das Münchner ifo-Institut für 2026 nur mit rund 185.000 fertiggestellten Wohnungen.

Der Transaktionsmarkt verzeichnete 2026 eine deutliche Erholung. Maßgeblich für diese Entwicklungen waren mehrere konvergierende Faktoren: eine Korrektur der Immobilienpreise, niedrigere Kapitalkosten im Vergleich zu den Vorjahren, ein deutlicher Anstieg der Mietpreise und nicht zuletzt eine geringe Verfügbarkeit auf dem Mietwohnungsmarkt.

Dieser sichtbare Anstieg der Investitionsaktivitäten setzt sich fort: In den ersten drei Monaten 2026 standen die Anzeichen auf Erholung des deutschen Investmentmarkts.

Der Immobiliendienstleister JLL schildert die aktuelle Situation in seinem Investmentmarktüberblick für das 2. Quartal 2026 wie folgt:

„In den ersten drei Monaten 2026 standen die Anzeichen auf Erholung des deutschen Investmentmarkts. Für viele überraschend hat die Fortführung des Iran-Kriegs bis in das zweite Quartal hinein und der damit einhergehende Inflations- und Zinsanstieg nicht zu einem Ende des zarten Erholungspflänzchens geführt. Mit rund 17,6 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen zum Halbzeitpiff 2026 rund 15 Prozent weiter konstant über dem Vorjahresniveau. Die Rahmenbedingungen sind nach wie vor volatil und angedachte oder angeschobene Transaktionen kommen nach wie vor in vielen Prozessen nicht zustande, die Lücke zwischen Angebotspreis und dem Preis, den die Nachfrager bereit sind zu investieren, ist durch den Zinsanstieg zumindest nicht kleiner geworden. An der Liquidität mangelt es auf dem deutschen Investmentmarkt für Immobilien nicht, nach wie vor ist das Interesse von Investoren grundsätzlich vorhanden.“

The Grounds, deren Geschäftsentwicklung in erheblichem Maße vom Transaktionsmarkt abhängig ist, teilt diese Auffassung. Allerdings steht diese Einschätzung unter dem Vorbehalt, dass sich keine zusätzlichen signifikanten Risiken – etwa aufgrund geopolitischer Entwicklungen – manifestieren.

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Wesentliche Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben, sind aber gleichwohl für die kommenden Monate zu erwarten. Hier bleibt insbesondere abzuwarten, wie sich die Wahlen in Berlin auf die Zusammensetzung des zukünftigen Berliner Senats auswirken werden. Eines der zentralen Themen des Berliner Wahlkampfs ist die angespannte Wohnungssituation in der Hauptstadt, auf die ein Teil der politischen Akteure mit starken politischen Steuerungs- und Regulierungsinstrumenten antworten wollen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Ertragslage

Während des ersten Halbjahres 2026 erzielte The Grounds Umsatzerlöse in Höhe von 13,1 Mio. EUR. Der deutliche Anstieg im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (2,9 Mio. EUR) ist im Wesentlichen auf ein deutliches Wachstum der Verkäufe im Bereich der Grundstücks- und Bestandsentwicklung beziehungsweise der Einzelprivatisierung zurückzuführen. Ein weiterer Faktor war der neue Dienstleistungssektor, welcher mit 4,6 Mio. EUR zum Umsatz beigetragen hat und in der Vergleichsperiode 2025 noch nicht vorhanden war. Eine genaue Aufschlüsselung der Umsätze findet sich im Segmentbericht.

Der direkt zuordenbare Materialaufwand wird seit dem Geschäftsjahr 2026 den jeweiligen Umsätzen zugeordnet. Mit dieser Darstellungsänderung orientiert sich die The Grounds Real Estate Development AG an den Branchenstandards und den Vorgaben der wohnungswirtschaftlichen Formblätter. Auch der direkt zuordenbare Personalaufwand wird den jeweils umsatzbezogenen Aufwendungen zugeordnet. Auch hier wird auf die Segmentberichterstattung verwiesen.

Das EBIT des ersten Halbjahres 2026 betrug 1,9 Mio. EUR und hat sich somit gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (–1,1 Mio. EUR) deutlich verbessert.

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres lag mit –4,0 Mio. EUR über dem Niveau der ersten sechs Monate 2025 (–3,4 Mio. EUR). Im Finanzergebnis sind Zinsaufwendungen für Anleihen in Höhe von 3,1 Mio. EUR enthalten, welche in der Berichtsperiode zu keinen Mittelabflüssen führen.

Mit –1,6 Mio. EUR, davon –1,5 Mio. EUR auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend, fiel das Konzernergebnis des ersten Halbjahres 2026 erneut negativ aus, verbesserte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr (–3,7 Mio. EUR) deutlich. Das Ergebnis je Aktie betrug –0,03 EUR (1. Halbjahr 2025: –0,07 EUR).

2.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme von The Grounds hat sich seit dem Bilanzstichtag des vorherigen Geschäftsjahrs (rd. 168,2 Mio. EUR) geringfügig auf rund 168,7 Mio. EUR zum 30. Juni 2026 erhöht.

Veränderungen auf der Aktivseite ergaben sich bei den langfristigen Vermögenswerten infolge der Umgliederung von Objekten in Perleberg und Wittenberge in die Bilanzposition „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Für beide Objekte bestehen Kaufverträge mit deren Nutzen- und Lastenwechsel und der damit verbundenen Umsatzrealisierung im 2. Halbjahr 2026 gerechnet wird.

Unter den kurzfristigen Vermögenswerten haben sich die Vorräte nur unwesentlich auf 124,5 Mio. EUR (31.12.2025: 125,0 Mio. EUR) verändert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen weisen zum Berichtsstichtag mit 4,4 Mio. EUR einen deutlich höheren Wert als zum Bilanzstichtag des Vorjahres (2,4 Mio. EUR) aus. Der Anstieg resultiert aus zum Stichtag offenen Kaufpreisforderungen, welche zum Berichtszeitpunkt im Wesentlichen beglichen sind. Die liquiden Mittel von 0,7 Mio. EUR sind im Vergleich zum 31. Dezember 2025 (0,6 Mio. EUR) nahezu unverändert.

Auf der Passivseite verbesserte sich das Eigenkapital von rund 62,6 Mio. EUR auf 63,4 Mio. EUR. Hier beeinflussen zwei gegenläufige Faktoren das Eigenkapital. Das negative Konzernergebnis von –1,5 Mio. EUR führt zu einer Reduzierung des Eigenkapitals, dem entgegen wirkt die Aufstockung der Hybridanleihe um 2,4 Mio. EUR, was dem Zinsaufwand aus dem ersten Halbjahr 2026 für diese Anleihe entspricht. Im Zusammenhang damit veränderte sich die Eigenkapitalquote (31.12.2025: 37,2 %) auf 37,6 %.

Die langfristigen Schulden sind im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahrs 2025 von 47,7 Mio. EUR auf 45,9 Mio. EUR um rund 1,8 Mio. EUR reduziert. Ursache dafür war vor allem die Verringerung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 1,4 Mio. EUR von 26,6 Mio. EUR auf 25,2 Mio. EUR. Darüber hinaus nahm die Position Anleihen von 15,4 Mio. EUR auf 16,0 Mio. EUR zu. Maßgeblich hierfür war die planmäßige weitere Ansammlung endfälliger Anleihezinsen. Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten konnten um 0,5 Mio. EUR und die latenten Ertragsteuerverbindlichkeiten um 0,3 Mio. EUR reduziert werden.

Die kurzfristigen Schulden stiegen von 58,0 Mio. EUR auf 59,4 Mio. EUR leicht an, wobei dies in erster Linie auf einen Anstieg der erhaltenen Anzahlungen von 1,0 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR zurückzuführen ist. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten waren zum 30. Juni 2026 mit 50,9 Mio. EUR im Vergleich zum 31. Dezember 2025 (50,9 Mio. EUR) unverändert.

Am Ende der Berichtsperiode standen The Grounds liquide Mittel in Höhe von 0,7 Mio. EUR (31.12.2025: 0,6 Mio. EUR) zur Verfügung. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultierte im Berichtszeitraum ein positiver Cashflow in Höhe von 4,1 Mio. EUR, vor allem infolge der Erlöse aus Immobilienverkäufen und dem Dienstleistungsgeschäft. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug 580 TEUR, und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Berichtszeitraum auf –4,6 Mio. EUR. Hier haben die geleisteten Tilgungszahlungen die Kreditaufnahme um 3,8 Mio. EUR überstiegen.

3. Organe und Mitarbeiter

Dem Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG gehörten im Berichtszeitraum Jacopo Mingazzini (CEO) und Andrew Wallis (CFO) an.

Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Dr. Peter Maser. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrates sind Stelios Theodosiou, Managing Director bei H.I.G. Realty Partners, London, und Daniel Wöhler, Director und Head of DACH bei H.I.G. Realty Partners, London.

Im Berichtszeitraum beschäftigte The Grounds im Durchschnitt 52 Mitarbeiter.

4. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Risikostruktur von The Grounds wurde im Geschäftsbericht 2025 ausführlich dargestellt. Im Laufe des Berichtszeitraumes haben sich demgegenüber keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Mit Blick auf die künftige Entwicklung ist von einer stärkeren Gewichtung der mit Aktivitäten im Bereich des Asset Managements zusammenhängenden Risiken auszugehen, da dieser Geschäftsbereich stark an Bedeutung gewonnen hat.

5. Prognosebericht

The Grounds rechnet für das Geschäftsjahr 2026 mit einem Umsatz im Bereich zwischen 20 und 24 Mio. EUR sowie mit einem leicht positiven Konzern-EBIT in einer Spanne zwischen 1 Mio. EUR und 2 Mio. EUR. In dieser Prognose ist kein Bruttoergebnisbeitrag aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg berücksichtigt, da der Vorgang aktuell strittig ist. Die Prognose enthält auch keine Effekte aus weiteren Akquisitionen. Umsätze und Ergebniseffekte aus den Projektentwicklungen Börde Bogen und The Central bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da nach aktueller Planung erst mit einer Teilrealisierung für das Geschäftsjahr 2027 zu rechnen ist.

KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 30. Juni 2026

	30.06.2026 TEUR	31.12.2025 TEUR
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielles Vermögen	54	117
Sachanlagen	208	288
Nutzungsrechte	606	774
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28.021	30.401
Beteiligungen	2	27
Übrige Finanzanlagen	160	160
Latente Ertragsteuerforderungen	2.814	2.562
Summe langfristiges Vermögen	31.865	34.329
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	124.453	125.000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.390	2.378
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	596	851
Sonstige Forderungen	4.352	4.967
Liquide Mittel	702	632
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.340	0
Summe kurzfristiges Vermögen	136.833	133.828
Bilanzsumme	168.698	168.157

	30.06.2026 TEUR	31.12.2025 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	49.455	49.455
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	2.200	2.200
Gewinnrücklagen	155	155
Bilanzgewinn	-2.758	-1.308
<i>Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend</i>	36.599	38.049
Hybridanleihe	26.863	24.421
<i>Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend</i>	-44	82
Summe Eigenkapital	63.418	62.552
Schulden		
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	25.186	26.571
Anleihen	16.000	15.371
Leasingverbindlichkeiten	1.240	1.429
Sonstige Verbindlichkeiten	635	1.183
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.837	3.097
Summe langfristige Schulden	45.898	47.652
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.258	1.275
Finanzverbindlichkeiten	50.860	50.856
Leasingverbindlichkeiten	138	122
Erhaltene Anzahlungen	2.505	1.027
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	789	1.686
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.452	1.857
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	163	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.217	1.130
Summe kurzfristige Schulden	59.381	57.953
Bilanzsumme	168.698	168.157

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2026

	01.01.–30.06.2026 TEUR	01.01.–30.06.2025 TEUR
Konzernumsatz	13.049	2.924
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	7.123	1.713
Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilien	-6.076	-1.827
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.047	-114
Umsätze aus der Vermietung	1.330	1.211
Aufwendungen aus der Vermietung	-881	-373
Mietergebnis	449	838
Dienstleistungsumsatz	4.596	0
Aufwendungen aus Dienstleistungen	-2.616	0
Dienstleistungsergebnis	1.980	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-40	0
Sonstige betriebliche Erträge	727	176
Personalaufwand	-851	-871
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-273	-91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.149	-1.014
EBIT	1.890	-1.076
Zinserträge	54	40
Zinsaufwendungen	-4.013	-3.446
Finanzergebnis	-3.959	-3.406
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.069	-4.482
Ertragsteuern	493	833
Konzernergebnis	-1.576	-3.650
<i>davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend</i>	<i>-126</i>	<i>-353</i>
<i>davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend</i>	<i>-1.450</i>	<i>-3.297</i>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,03	-0,07

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2026

	Gez. Kapital	Ausgl.- posten	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/- verlust	Anteil Mutter- gesell- schafter	Hybrid- anleihe	Nicht beherr- schend	Summe
Stand 01.01.2026	49.455	-12.453	2.200	155	-1.308	38.049	24.421	82	62.552
Erwerb Minderheitsanteile	0	0		0	0	0		0	0
Zugang Hybridanleihe							2.442		2.442
Konzern- Gesamtergebnis					-1.450	-1.450		-126	-1.576
Stand 30.06.2026	49.455	-12.453	2.200	155	-2.758	36.599	26.863	-44	63.418

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2025 (Vorjahresvergleich)

	Gez. Kapital	Ausgl.- posten	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/- verlust	Anteil Mutter- gesell- schafter	Hybrid- anleihe	Nicht beherr- schend	Summe
Stand 01.01.2025	49.455	-12.453	2.605	155	8.362	48.124	0	2.621	50.746
Erwerb Minderheitsanteile					-459	-459	0	-2.521	-2.980
Konzern- Gesamtergebnis					-3.297	-3.297	0	-353	-3.650
Stand 30.06.2025	49.455	-12.453	2.605	155	4.606	44.368	0	-253	44.116

Alle Werte in TEUR. Rundungsdifferenzen zu den ausgewiesenen Summen sind möglich.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2026

	01.01.– 30.06.2026 TEUR	01.01.– 30.06.2025 TEUR
Konzernergebnis	-1.576	-3.650
+ Abschreibungen Anlagevermögen	68	26
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	205	65
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	983	154
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	4.131	-2.980
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40	0
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-2.978	-23.087
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva	-303	-5.004
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.959	3.406
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	-493	-833
-/+ Ertragsteuerzahlungen / Ertragsteuererstattungen	73	-415
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.110	-32.318
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0	52
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	290
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagevermögen	25	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-173
+/- Einzahlungen / Auszahlungen aus kurzfristiger Finanzdisposition	537	0
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-43
+ Erhaltene Zinsen	18	10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	580	136
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten	5.391	19.291
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Krediten	-9.176	-6.875
- Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	-173	-76
- Gezahlte Zinsen	-661	-2.152
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.619	10.187
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	70	-21.995
+ Veränderungen des Konsolidierungskreises		0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	632	27.574
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	702	5.579

KONZERNANHANG

Erläuternde Angaben zum Konzern-Halbjahresabschluss

1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds“) 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 DE000A40KXL9 im gehobenen Freiverkehrssegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und darüber hinaus der Tradegate Exchange notiert.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht in der Realisierung von wohnwirtschaftlichen Projekten in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Die Geschäftstätigkeit umfasst vier Kernbereiche. Dazu zählen die Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands, der mieternahe Vertrieb von existierenden Wohnungen an Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die Entwicklung und Umsetzung von Neubauvorhaben im Wohnungsbereich mit dem Ziel der Veräußerung an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer sowie seit Mitte 2025 das Asset Management für Immobilienbestände, die nicht im Eigentum des Unternehmens stehen. The Grounds fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

2. Grundsätze der Berichterstattung

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

Die The Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2026 nach dem auf der Grundlage der EU-Verordnung Nr. 1606/2002 vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem ebenfalls freiwilligen IFRS-Konzernabschluss der The Grounds AG zum 31.12.2025 zu lesen.

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

The Grounds hat ihre Geschäftstätigkeit erstmals in berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8 unterteilt. Durch die Aufstellung einer Segmentberichterstattung soll die Neugewichtung der Erlösseite durch den Bereich Asset Management verdeutlicht werden. Die Berichterstattung erfolgt für die vier Segmente Bestandhaltungsgeschäft, Privatisierungsgeschäft, Immobilienprojektentwicklung und Asset Management. Darüber hinaus wurde die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß den branchenüblichen Standards unter Berücksichtigung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) neugestaltet. Die Vorjahreswerte wurden angepasst.

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

3. Rechnungslegungsmethoden

Die The Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2026 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2025 angewandt.

4. Abschlusserläuterungen

4.1 Konsolidierungskreis

Die The Grounds AG hat zum 30.06.2026 21 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 ist die BORBICO GmbH auf die TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH verschmolzen worden.

4.2 Finanzinstrumente

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

4.3 Segmentberichterstattung

Seit August 2025 erbringen Unternehmen aus dem Konzern The Grounds Asset-Management-Leistungen für ehemals insolvente Gesellschaften aus der vormaligen Ziegert-Gruppe. Dieses neue Geschäftsfeld führt zur Notwendigkeit einer Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8.

Die wesentlichen Angaben sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in TEUR):

	Bestand- haltung	Privati- sierung	Immobilien- projekt- entwicklung	Asset Management	Gesamt
Mieterlöse	843	487			1.330
Verkaufserlöse		5.247	1.876		7.123
Dienstleistungserlöse				4.596	4.596
Umsatz gesamt	843	5.734	1.876	4.596	13.049
Wertänderung Immobilien	-40	0	0	0	-40
Sonstiger betrieblicher Ertrag	6	3	0	362	371
Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0
Gesamtleistung	809	5.737	1.876	4.958	13.380
Aufwand Hausbewirtschaftung	-671	-210	0	0	-881
Aufwand Verkauf	0	-4.200	-1.876	0	-6.076
Aufwand Asset Management	0	0	0	-2.616	-2.616
Aufwand Projektentwicklung	0	0	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-29	-16	-55	0	-99
Abschreibungen	-3	0	0	-58	-61
Segment-EBIT	106	1.312	-55	2.284	3.647

Überleitung zum Konzern-EBIT

	in TEUR
Segment-EBIT (Summe)	3.647
Sonstiger betrieblicher Ertrag	357
Abschreibungen	-212
Personalaufwand	-851
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-1.050
Konzern-EBIT	1.890

Alle Segmente sind ausschließlich im Inland tätig. Es fand kein wesentlicher Leistungsaustausch zwischen den Segmenten statt.

Von den Umsatzerlösen des Gesamtkonzerns entfallen rund 35 % auf das Segment Asset Management. Die Umsatzerlöse in diesem Segment wurden mit verbundenen Unternehmen erzielt, die jedoch nicht Tochtergesellschaften der The Grounds sind und daher nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Da im Gesamtkonzern das EBIT als zentrale Steuerungsgröße verwendet wird, entfallen Angaben zu Vermögenswerten und Schulden auf Segmentebene, da diese nicht zur Steuerung verwendet werden. Das Gleiche gilt für Angaben zu Zinserträgen und Steuern, da diese nicht an das Management berichtet werden.

4.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2026 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

Zum 30.06.2026 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.793 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 29 TEUR.

Zum 30.06.2026 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 2.621 TEUR. Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen sind in Höhe von 2.462 TEUR angefallen. Die vermeintliche Diskrepanz aus Höhe der Verbindlichkeit im Verhältnis zur Höhe der Zinsen erklärt sich aus den Zinsen für die Hybridanleihe. Diese Hybridanleihe wird nicht als Verbindlichkeit, sondern als Eigenkapitalkomponente ausgewiesen.

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

4.5 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 52 Angestellte.

5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Es haben sich nach dem Schluss der Berichtsperiode keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des The Grounds-Konzerns ereignet.

Berlin, den 29. September 2026

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Jacopo Mingazzini

Andrew Wallis

FINANZKALENDER

2026

24. November Ordentliche Hauptversammlung 2026, Berlin

Diese Termine sind vorläufig. Bitte informieren Sie sich über alle endgültigen Termine sowie weitere IR-Aktivitäten auf unserer Website:

www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzkalender

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Bericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwarteten 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.