

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG





THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

GESCHÄFTSBERICHT

für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember

2025

Dieser Geschäftsbericht wurde am 30. September 2026 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.

In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

Beide Fassungen des Geschäftsberichts sind im Internet auf unserer Homepage verfügbar:

www.thegroundsag.com/de/investor-relations/finanzberichte-und-praesentationen/geschaeftsberichte

www.thegroundsag.com/en/investor-relation/financial-reports-and-presentations/annual-reports

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Geschäftsbericht 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

06 Kennzahlen

08 Vorwort des Vorstands

12 Bericht des Aufsichtsrats

18 Portfolio und Objekte

26 The Grounds am Kapitalmarkt

30 Konzernlagebericht

71 Konzernabschluss

80 Konzernanhang

144 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

150 Finanzkalender

151 Impressum

KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		31.12.2025	31.12.2024
Umsatzerlöse	TEUR	9.963	12.894
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	4.766	11.120
... davon Mieterlöse	TEUR	2.378	1.767
... davon Dienstleistungsumsätze und Sonstige	TEUR	2.819	1.598
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	-2.971	-9.173
Konzernergebnis	TEUR	-9.688	-13.556
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,20	-0,59
Bilanzsumme	TEUR	168.157	168.326
Eigenkapital	TEUR	62.552	50.746
Eigenkapitalquote	%	37,2%	30,1 %
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen	TEUR	92.798	99.692
LTV	%	55 %	51 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-31.356	-10.043
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-783	-534
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	5.197	35.123
Mitarbeiter*		33	13

*durchschnittliche Arbeitnehmerzahl in der Berichtsperiode. Zum 31.12.2025 beläuft sich die Mitarbeiteranzahl auf 53.

Portfoliokennzahlen		31.12.2025	31.12.2024
Bestand (Anlagevermögen)			
Wohn-/Nutzfläche	m²	22.764	26.143
Einheiten		352	414
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.598	1.644
Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)			
Wohn-/Nutzfläche	m²	11.614	1.560
Einheiten		140	11
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.095	129
Grundstücksentwicklung			
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m²	128.711	129.872

The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)		2025	2024
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	40.306	58.357
Grundkapital (jeweils zum 31.12.)	TEUR	49.455	49.455
Schlusskurs	EUR	0,82	1,18
Tiefstkurs	EUR	0,75	0,94
Höchstkurs	EUR	1,82	1,69
ISIN / WKN		DE000A40KXL9 / A40KXL	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,**

die deutsche Wirtschaft zeigte zum Beginn des Jahres 2026 deutliche Zeichen der Erholung. Der Ausbruch des Iran-Kriegs und der darauffolgende Öl- und Gaspreisschock haben dieser Entwicklung jedoch einen Dämpfer verpasst. Die bereits für das zweite Quartal 2026 vorliegenden Daten zeigen ein gemischtes Bild. Stimmungsindikatoren deuten auf eine weitere konjunkturelle Abschwächung hin, Produktions-, Umsatz- und Auftragsdaten zeigen andererseits ein positiveres Bild. Nichtsdestotrotz bleiben der anhaltende Krieg in der Ukraine und Iran, aber auch die aktuelle Außen- und Wirtschaftspolitik der USA, insbesondere deren Zollpolitik, Unsicherheitsfaktoren.

Diese Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Unsicherheiten schlagen auch auf die Entwicklung der Immobilienmärkte durch. So haben zwar die Preise für Wohnimmobilien 2025 und auch im ersten Quartal 2026 vielerorts wieder zugelegt, doch lag das Transaktionsgeschehen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt im vergangenen Jahr unterhalb des Vorjahreswerts. Private Käufer von Häusern und Eigentumswohnungen agieren nach



JACOPO MINGAZZINI

CEO

Jacopo Mingazzini (Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom ebs) 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.

Jacopo Mingazzini ist Dozent an der IREBS und unter anderem Vorstand der „Liberalen Immobilienrunde“ und des „Verein zur Förderung von Wohneigentum in Berlin“.



ANDREW WALLIS

CFO

Andrew Wallis (MBA, CFA) ist seit März 2025 Finanzvorstand (CFO) der The Grounds Real Estate Development AG.

Zuvor war er unter anderem für Merrill Lynch, JP Morgan und HSBC tätig und fungierte von 2014 bis 2020 als Deputy CEO der Aroundtown S. A. in Berlin.

Seit 2020 begleitete er als Berater M&A-Projekte sowie operative Restrukturierungsmandate und übernahm dabei mehrfach interimweise Geschäftsführungs- beziehungsweise Vorstandsfunktionen.

wie vor zurückhaltend, was sich in der Geschäftsentwicklung von The Grounds im Geschäftsjahr 2025 deutlich widerspiegelt. So hat The Grounds 2025 einen erneuten Rückgang der Umsatzerlöse auf 10,0 Mio. Euro zu verzeichnen, übertrifft damit aber die Anfang 2025 geäußerten Erwartungen von 9 bis 11 Mio. Euro leicht. Die EBIT-Prognose wurde aufgrund vorgenommener Wertanpassungen bei Entwicklungsprojekten jedoch deutlich unterschritten.

Aus der Übernahme des Asset Managements für Gesellschaften des von der H.I.G. Capital-Gruppe übernommenen Ziegert-Portfolios ist mit stabilen Dienstleistungsumsätzen zu rechnen. So konnten wir einen wichtigen strategischen Schritt hin zur Verbreiterung der Ertragsbasis von The Grounds tätigen. Über den erfolgreichen Abschluss der entsprechenden Verträge haben wir am 21. August 2025 berichtet und im Zuge dessen unsere personellen Ressourcen signifikant gestärkt.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet The Grounds einen Konzernumsatz in einer Größenordnung zwischen 20 Mio. EUR und 24 Mio. EUR sowie ein positives Konzern-EBIT

zwischen 1,0 Mio. EUR und 2,0 Mio. EUR. Im Bereich des Privatisierungsgeschäfts erwarten wir 2026 einen Nettoumsatz von rund 14 Mio. Euro und wir gehen davon aus, dass wir für den Bereich des Asset Managements einen Nettoumsatz von ca. 7 Mio. Euro erzielen.

In der Gesamtbetrachtung aus möglicher wirtschaftlicher Erholung und damit verbundener steigender Kauflaune bei privaten Immobilienerwerbern, mehrerer geplanter Projektstarts und der Verbreiterung unserer Ertragsbasis blicken wir zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2027. Hier bestärkt uns vor allem die positive Resonanz auf den Vertriebsstart des Projekts „Arch7“ (Börde Bogen) in Magdeburg sowie der fortschreitenden Planung für das ebenfalls in Magdeburg belegene Wohnprojekt „The Central“, bei dem wir mit einem Vertriebsstart noch im Jahr 2027 rechnen.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und für die fortlaufende Unterstützung in diesen herausfordernden Zeiten. Zudem gilt der Dank des Vorstands allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren hohen persönlichen Einsatz und ihr kontinuierliches Engagement für The Grounds.

Berlin, im September 2026

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Chief Executive Officer

Andrew Wallis

Chief Financial Officer



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach zwei Jahren leichter Rezession konnte 2025 wieder ein geringes Wirtschaftswachstum in Deutschland erzielt werden. Gestützt wird diese Entwicklung vor allem durch staatliche Investitionen und den privaten Konsum. Der Immobilienmarkt konnte davon allerdings bisher noch nicht in größerem Umfang profitieren. Auch 2025 gerieten wieder zahlreiche Immobilienunternehmen in Schieflage und mussten Insolvenz anmelden. Nachdem die Transaktionsvolumina am gewerblichen deutschen Immobilien-Investmentmarkt in den Jahren 2022 und 2023 massiv eingebrochen waren, zeigte sich 2024 erstmals eine leichte Erholungstendenz und eine Zunahme der Investmentaktivitäten. Diese Erholung hat sich trotz mehrfacher Reduzierung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank 2025 nicht fortgesetzt.

Ein entscheidender Meilenstein für die künftige Unternehmensentwicklung war die im August 2025 vollzogene Übernahme des Asset Managements für Gesellschaften der insolventen Ziegert-Gruppe. The Grounds übernahm die Betreuung von rund 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Bruttovermögenswert (GAV) von rund 660 Mio. EUR. Zur Bewältigung dieser Aufgabe wurde ein Teil der ehemaligen Ziegert-Belegschaft in die The Grounds Asset Management GmbH eingegliedert, was auch den deutlichen Anstieg des Personalbestands begründet. Dieser neue Geschäftsbereich leistete bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2025 einen positiven EBIT-Beitrag von rund 1 Mio. EUR und kompensierte damit Unsicherheiten aus dem Projektgeschäft. Mit der Zustimmung zur Umwandlung der von H.I.G. Capital 2023/2024 begebenen Anleihe in Höhe von 17 Millionen Euro in eine Hybridanleihe zum 18. Dezember 2025 intensiviert die Investmentgesellschaft ihr Engagement als strategischer Investor von The Grounds. Die Laufzeit der Anleihe wurde auf unendlich geändert und eine Rückzahlung erfolgt nur auf Initiative von The Grounds. Die Anleihe kann somit als Eigenkapital im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesen werden, stabilisiert so die Bilanz und verschafft The Grounds eine größere Flexibilität bei der Umsetzung bestehender Projekte. Dieser Schritt ist ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung von The Grounds und Ausweis des großen Vertrauens von H.I.G. Capital in die Geschäftsaktivitäten.

Auf die damit verbundenen Vorgänge entfiel ein wesentlicher Teil der gemeinsamen Beratungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Der kontinuierliche Austausch zur Finanz- und Liquiditätssituation des Konzerns nahm auch im Jahr 2025 einen wesentlichen Stellenwert in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand ein. Zudem waren der Aufbau einer neuer Unternehmensstruktur im Zuge der Übernahme des Asset Managements für Gesellschaften des von der H.I.G. Capital-Gruppe übernommenen Ziegert-Portfolios, die Umwandlung der H.I.G.-Anleihe in eine Hybridanleihe sowie der Umzug der Unternehmenszentrale Thema. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat wie bereits in den Vorjahren regelmäßig mit dem aktuellen Stand der geplanten sowie der laufenden Projekte. Im Fokus standen dabei insbesondere der Soll-Ist-Abgleich hinsichtlich Budgets, Zeitplanung und Vermarktungsstand sowie die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt und die sich hieraus möglicherweise ergebenden Auswirkungen auf The Grounds.

Der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er beriet den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft sowie des Konzerns und überwachte dessen Geschäftsführung kontinuierlich. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat jederzeit von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah sowohl im Rahmen regelmäßiger Sitzungen als auch durch mündliche Berichte außerhalb der Sitzungen. Im Verlauf des Geschäftsjahrs 2025 unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat fortlaufend über die Geschäftsentwicklung sämtlicher Konzerngesellschaften, die strategische Ausrichtung sowie die Unternehmensplanung, insbesondere die Finanz- und Liquiditätsplanung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikolage und die Risikoentwicklung der einzelnen Projekte informiert.

Vorstand und Aufsichtsrat standen zu wesentlichen Themen und anstehenden Entscheidungen in einem kontinuierlichen Informations- und Meinungsaustausch. Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig und unmittelbar in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft und den Konzern eingebunden. Soweit nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlich, erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu einzelnen Geschäftsvorfällen.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr ergaben sich im Vorstand von The Grounds personelle Veränderungen. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 1. März 2025 Andrew Wallis zum Finanzvorstand bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand zu Jahresbeginn 2025 aus dem Vorsitzenden Dr. Peter Maser, Thomas Bergander als dessen Stellvertreter sowie dem Mitglied Eric Mozanowski. Am 22. Januar 2025 informierte die Gesellschaft 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. In der Sitzung vom 24. Januar 2025 wurden Herr Dr. Peter Maser erneut zum Vorsitzenden und Herr Daniel Wöhler zu seinem Stellvertreter gewählt.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat drei ordentliche Aufsichtsratssitzungen am 24. Januar, 28. April und 19. September abgehalten, wobei stets alle aktuellen 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 2024 am 28. April 2025 Vertreter des Abschlussprüfers RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft als Gäste teil.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat sieben Beschlüsse im Umlaufverfahren, die im Wesentlichen die Verlängerung der Bestellung von Jacopo Mingazzini zum Vorstand und die Ernennung von Andrew Wallis zum Finanzvorstand, die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber einem ausgeschiedenen Vorstandsmitglied sowie die Umwandlung der H.I.G.-Anleihe in eine Hybridanleihe betrafen. Neben den zuvor genannten Berichten und Themen befasste sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen unter anderem mit der Liquiditätsplanung, dem Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026 sowie der Vor- und Nachbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2025.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025

In der ordentlichen Hauptversammlung am 23. Juni 2025 haben die Aktionäre die RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 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 29. September 2026 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 Umfang, Ablauf und wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung und stand dem Aufsichtsrat für Fragen sowie ergänzende Erläuterungen zur Verfügung. Dabei ging er insbesondere auf die zuvor festgelegten Prüfungsschwerpunkte ein. Darüber hinaus stellte der Abschlussprüfer fest, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bestehen. Der Vorstand hat die ihm insoweit obliegenden Aufgaben in angemessener Weise erfüllt.

Nach eigener Prüfung sämtlicher Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2025 erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und schloss sich dem Ergebnis der Abschlussprüfung durch den Abschlussprüfer an. Der Aufsichtsrat billigte am 29. September 2026 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der The Grounds für das Geschäftsjahr 2025. Damit ist der Jahresabschluss 2025 gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG erstellten Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach abschließender Prüfung bestanden seitens des Aufsichtsrats keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Ende des Berichts, dass die Gesellschaft bei Geschäften mit verbundenen Unternehmen eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde (§ 312 Abs. 3 AktG).

Der Abschlussprüfer, die RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Hamburg, hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Der Prüfer hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt: „Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren, 3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Als weiterer Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung am 29. September 2026 der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats beschlossen.

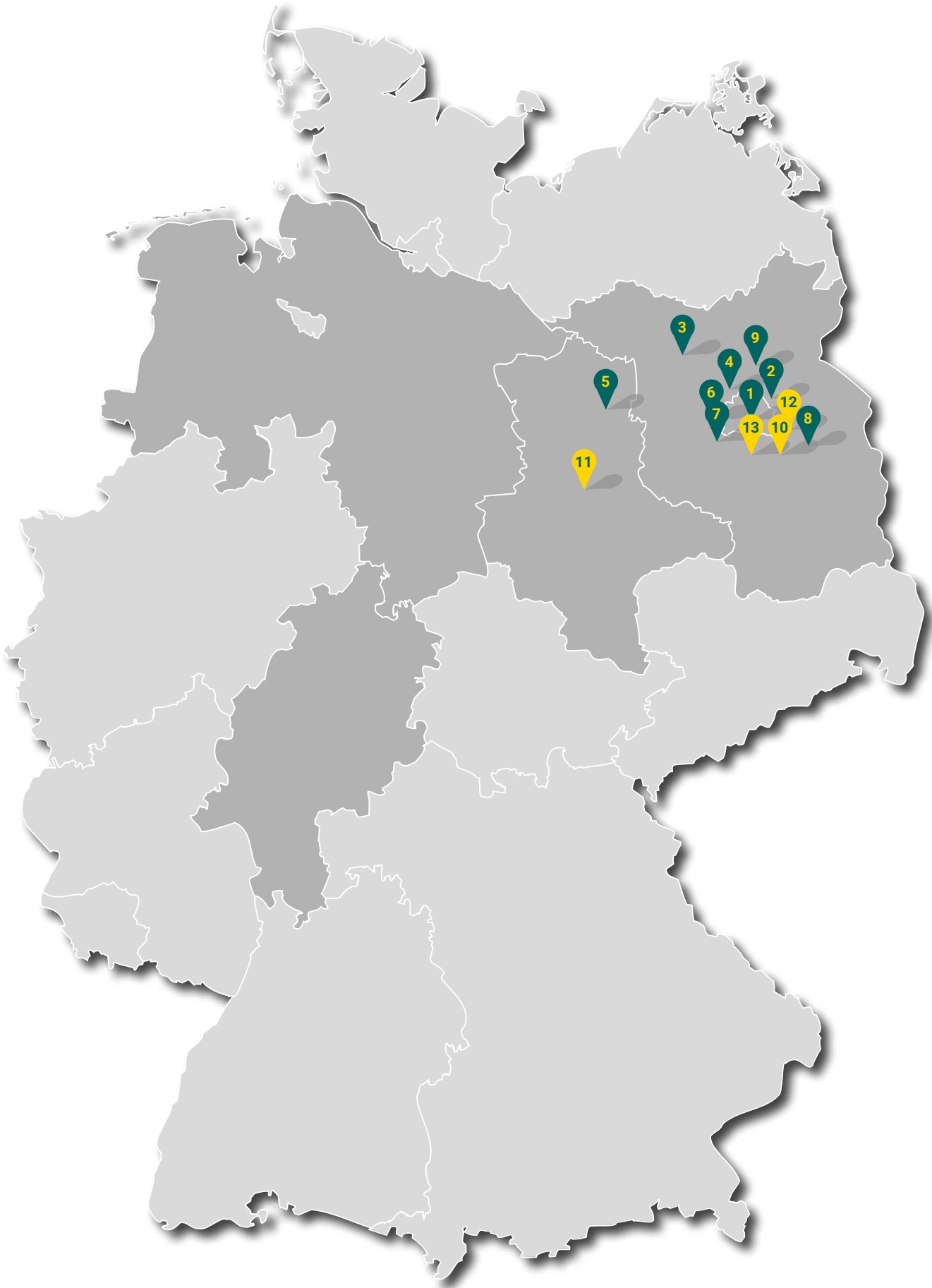
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der The Grounds-Gruppe für ihr großes Engagement und ihren hohen persönlichen Einsatz im Geschäftsjahr 2025.

Berlin, 29. September 2026

Dr. Peter Maser

Aufsichtsratsvorsitzender





PORTFOLIO UND OBJEKTE

Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds ein wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen.

Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrssegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und der Tradegate Exchange notiert.

REGIONALER ÜBERBLICK

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Berlin
Renditeimmobilien |  | Königs Wusterhausen
Grundstücksentwicklung |
|  | Bernau
Renditeimmobilien |  | Magdeburg
Grundstücksentwicklung |
|  | Fehrbellin
Renditeimmobilien | <ul style="list-style-type: none">• Arch 7 (Baufeld 7)• Börde Bogen (Baufeld 1-6)• The Central | |
|  | Kremmen
Renditeimmobilien |  | Erkner
Grundstücksentwicklung |
|  | Stendal/Prignitz
Renditeimmobilien |  | Blankenfelde-Mahlow
Grundstücksentwicklung
(Joint Venture) |
|  | Dallgow-Döberitz
Bestandsentwicklung | | |
|  | Werder (Havel)
Bestandsentwicklung | | |
|  | Potsdam-Fahrland
Bestandsentwicklung | | |
|  | Rauen
Bestandsentwicklung | | |
|  | Schorfheide
Bestandsentwicklung | | |

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Bestandsobjekte in der Vermietung



Berlin-Lichtenberg

- 22 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.089 m²



Bernau

- 59 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.355 m²



Fehrbellin

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.503 m²



Kremmen

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.430 m²



Stendal/Prignitz

- Mehrere Standorte
- 223 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Nutzfläche: 14.387 m²



Bestandsentwicklung

Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



Dallgow-Döberitz

- 7 Wohneinheiten*
- Nutzfläche: 993 m²*
- im Vertrieb

6



Potsdam-Fahrland

- 51 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.951 m²*
- im Vertrieb

7



Rauen bei Fürstenwalde

- 23 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.309 m²*
- im Vertrieb

8



Schorfheide bei Eberswalde

- 35 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.155 m²*
- im Vertrieb

9



Werder (Havel)

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.315 m²
- im Vertrieb

7

* Flächen und Einheiten beziehen sich auf die noch nicht wirtschaftlich übergegangenen Einheiten zum 31.12.2025.

Grundstücksentwicklung

Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



Arch 7 – Börde Bogen (Baufeld 7) in Magdeburg

- 82 Wohneinheiten/
5 Gewerbeeinheiten
- Bruttogeschossfläche: 4.838 m²
- Baugenehmigung erhalten
- im Vertrieb

10



Betty in Königs Wusterhausen

- 90 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 6.640 m²
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen

11



Börde Bogen (Baufeld 1-6) in Magdeburg

- >500 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 61.858 m²
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen

11



Terra Homes in Erkner

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 m²
- im Bau
- im Vertrieb

12



The Central in Magdeburg

11

- Gewerbe/Wohnen
- Bruttogeschossfläche: 17.140 m²
- Baugenehmigung erhalten
- im Vertrieb

Joint Ventures

Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



Highfly in Blankenfelde-Mahlow

13

- >240 Wohnungen
- Bruttogeschossfläche: 33.956 m²
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1.1. bis 31.12.2025 (Xetra)*



2025 zeigten die deutschen Aktienmärkte über alle Unternehmensgrößen ein freundliches Bild. Die Aktien großer Unternehmen entwickelten sich etwas besser als die mittlerer Unternehmen. Die stärksten Kursanstiege auf Jahressicht verzeichneten im Durchschnitt die kleinen Unternehmen und am schwächsten die Technologieunternehmen. Die wesentlichen Indizes DAX, MDAX, SDAX und TecDAX unterlagen, wie bereits im Vorjahr, im Jahresverlauf 2025 zum Teil erheblichen Schwankungen.

Der Leitindex DAX, der die 40 größten Unternehmen Deutschlands umfasst, hatte Ende des Vorjahrs mit rund 19.900 Punkten ein neues Rekordniveau erreicht. Er konnte seine Aufwärtsbewegung im ersten Quartal des Berichtsjahrs weiter fortsetzen. Im weiteren Verlauf des Jahres erreichte er mehrfach neue historische Höchststände und schloss am Jahresende mit 24.490 Punkten. Das entspricht einem Zuwachs im Vorjahresvergleich um 23 Prozent. Die weiterhin hohe Volatilität des Marktes zeigte sich in einer Spanne zwischen Hoch- und Tiefpunkt von 6.281 Punkten.

Der MDAX, in dem die 50 Unternehmen abgebildet sind, die nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz hinter den DAX-Werten rangieren, verzeichnete noch im Jahr 2024 einen Verlust von gut fünf Prozent. Anfang 2025 begann er mit einer deutlichen Aufwärtsbewegung, gefolgt von einem starken Rückgang im März auf sein Ausgangsniveau und einer vollständigen Erholung im April. Im weiteren Jahresverlauf stabilisierte er sich und erreichte nach einem starken Jahresende mit 31.181 Punkte einen Zuwachs um fast 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Small-Cap-Index SDAX, der die 70 nächstkleineren Werte nach den MDAX-Titeln abbildet, verbuchte für das Jahr 2025 mit mehr als 25 Prozent das größte Plus unter den wichtigsten DAX-Indizes. Der TecDAX, der die 30 größten Technologieunternehmen abdeckt, performte mit einem Zuwachs von 6 Prozent deutlich schwächer als die anderen großen DAX-Indizes.

Anders als der Gesamtmarkt mussten Immobilienaktien im Jahr 2025 deutliche Verluste hinnehmen. Der Branchenindex DIMAX (Deutscher Immobilienaktienindex), der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger ermittelt wird, ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Orientierungsgröße. Er umfasst die wesentlichen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland, die mindestens 75 Prozent ihrer Umsätze bzw. Erträge mit Immobilien erwirtschaften. Der DIMAX startete 2025 bei 91,59 Punkten, erreichte ein Jahreshoch von 92,16 Punkten, fiel jedoch bis auf ein Jahrestief von 74,87 Punkten ab und schloss bei 78,00 Punkten.

Die The Grounds-Aktie im Überblick

ISIN / WKN	DE000A40KXL9 / A40KXL	
Börsensegment	Primärmarkt, Börse Düsseldorf	
Handelsplätze	Xetra	
	Tradegate	
	Freiverkehre in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart	
Art der Aktien	Nennwertlose Namensaktie	
Anzahl der Aktien zum 31.12.	49.454.740	
	2025	2024
Aktienkurs zum Ende des Geschäftsjahrs*	0,82 EUR	1,18 EUR
Prozentuale Veränderung im Jahr	-36 %	-28,9 %**
Marktkapitalisierung zum 31.12.	40.305.613 EUR	58.356.593 EUR
Jahreshoch*	1,82 EUR	1,69 EUR
Jahrestief*	0,75 EUR	0,94 EUR

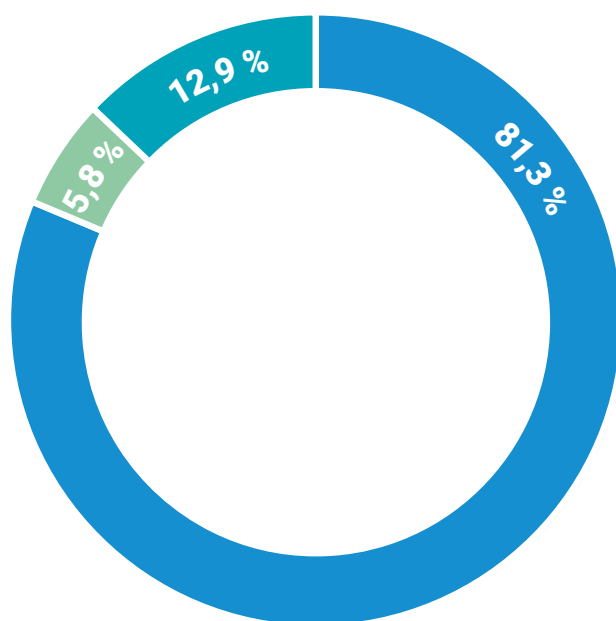
* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

** Die Aktienkurse enthalten aufgrund der Vergleichbarkeit die ganzjährige Darstellung der durchgeführten Kapitalherabsetzung.

Das entspricht einem Rückgang um 14,8 Prozent. Im Jahresverlauf 2025 ging der Index stark zurück, erholte sich im zweiten Quartal wieder auf sein Ausgangsniveau am Jahresanfang, verzeichnete aber in der zweiten Jahreshälfte wieder Verluste in einem Abwärtstrend, der sich zum Jahresende noch einmal beschleunigte. Geopolitische Verwerfungen, ein hoher Finanzierungsdruck und steigende Bauzinsen prägten den Kursverlauf, mit einer kurzen Erholungsphase durch Stabilisierung der Immobilienpreise.

Die Entwicklung des DIMAX ist allerdings stark durch einige Unternehmen mit hoher Marktkapitalisierung geprägt, sodass kleinere Immobiliengesellschaften mit geringer Marktkapitalisierung, zu denen auch The Grounds gehört, zum Teil deutlich abweichende Kursverläufe aufweisen können. Der Kurs der Aktie von The Grounds lag zu Jahresbeginn 2025 bei einem Stand von 1,26 Euro. In den ersten beiden Wochen des Jahres stieg er auf bis 1,82 Euro an, fiel aber bis Ende Februar zunächst auf rund 1,30 Euro und schließlich auf 1,14 Euro ab. Bis einschließlich September pendelte er zwischen 1,10 und 1,32 Euro und ging bis zum Jahresende weiter zurück auf 0,82 Euro.

Aktionärsstruktur (per Dezember 2025)

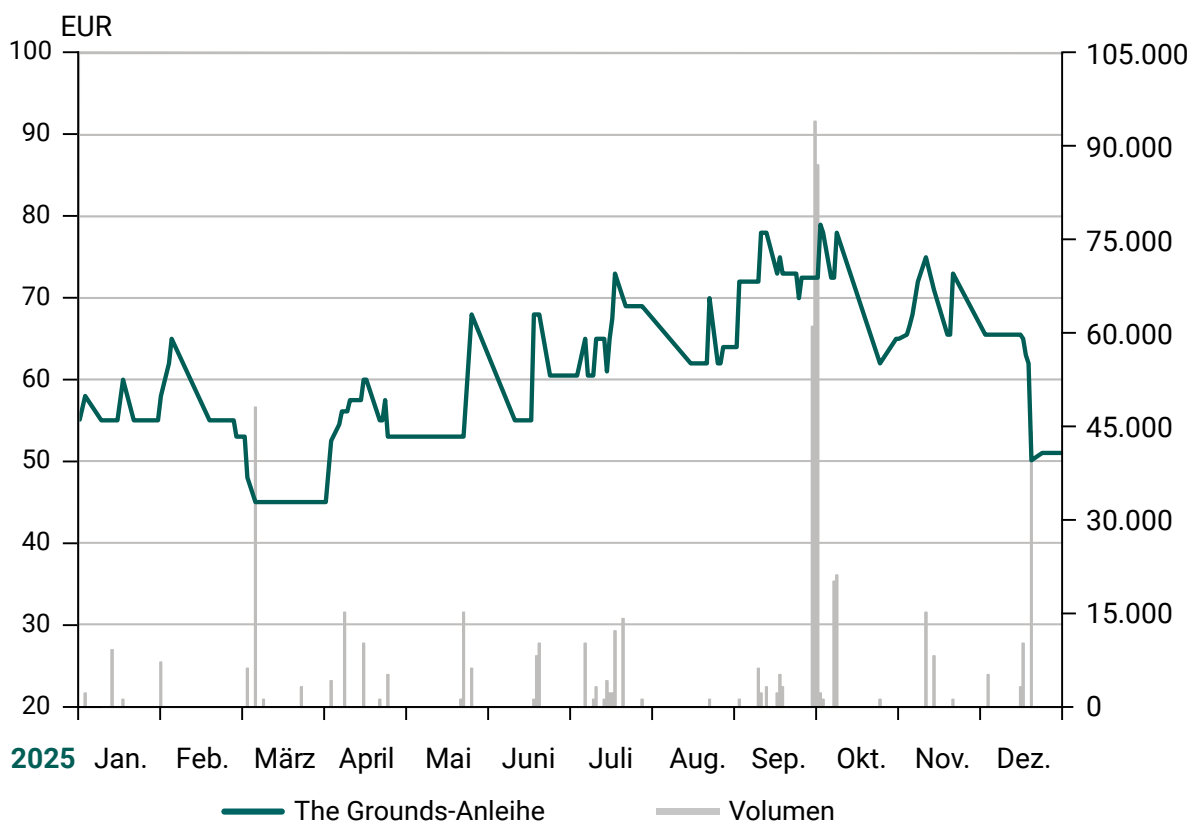


- Tempus Holdings 112 S.à r.l. (ein von H.I.G. Capital Group gemanagter Fonds)
- Millenium Verwaltungs GmbH
- Freefloat

gesamt: 49.454.740 Aktien

The Grounds-Anleihe bis 18.2.2027 (ISIN DE000A3H3FH2)

Entwicklung der The Grounds-Anleihe vom 1.1. bis 31.12.2025 (Frankfurt)



Die Nullkuponanleihe mit Fälligkeit am 18.02.2027 notierte zum Ende des Vorjahrs bei 58 Prozent ihres Nennwerts. Zum Jahresende 2025 lag ihr Kurs bei rund 51 Prozent und somit um rund 12 Prozent niedriger. Ihr Jahrestief erreichte sie im März mit 45 Prozent, das Jahreshoch lag im September bei 78 Prozent. Das erste Halbjahr 2025 war von einem herausfordernden Marktumfeld geprägt. Private Käufer von Immobilien zeigten sich zurückhaltend. Im August 2025 gab The Grounds bekannt, das Asset Management für rund 1.100 Einheiten der insolventen Ziegert-Gruppe zu übernehmen. Dies bedeutete eine signifikante Erweiterung der Ertragsbasis durch ein stabiles Dienstleistungsgeschäft. Ende September konnte eine deutliche Reduzierung des Konzernverlusts im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr vermeldet werden. Gegen Ende des Jahres 2025 kam es zu einer weiteren strategischen Neuausrichtung. Im Dezember wurde eine andere, vom Großaktionär H.I.G. Capital gehaltene Anleihe im Volumen von 17 Millionen Euro in eine Hybridanleihe umgewandelt. Die Volatilität der Nullkuponanleihe im Jahr 2025 spiegelt den Transformationsprozess des Unternehmens wider: von einem durch Verluste geprägten Krisenmodus hin zu einer breiter aufgestellten Ertragsstruktur durch das neue Asset-Management-Geschäft.

KONZERNLAGEBERICHT 2025

31 1. Grundlagen des Konzerns

35 2. Wirtschaftsbericht

40 3. Geschäftsverlauf

51 4. Chancen- und Risikobericht

64 5. Prognosebericht

66 6. Vergütungsbericht

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Überblick

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

Die The Grounds-Gruppe entwickelt und realisiert wohnwirtschaftliche Immobilienprojekte in deutschen Metropolregionen und Ballungsgebieten. Die Geschäftstätigkeit gliedert sich in vier zentrale Kernbereiche:

1. **Bestandshaltungsgeschäft:** Bewirtschaftung eines eigenen Immobilienbestands, der zur Erzielung von Mieteinnahmen auf Dauer gehalten werden soll
2. **Privatisierungsgeschäft:** Veräußerung von Teileigentum
3. **Immobilienprojektentwicklung:** Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien mit dem Ziel, sie als Ganzes an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer zu veräußern
4. **Asset Management:** Umfassende Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien und die Bausteuerung bei Entwicklungsprojekten sowie die Betreuung der Eigentümergesellschaften (SPV) im Auftrag Dritter. Dieser Bereich wurde im Jahr 2025 neu aufgebaut.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die The Grounds Real Estate Development AG agiert als Managementholding, von der zentrale Funktionen wie Rechnungswesen, Controlling, Recht und Steuern, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement und Transaktionsmanagement gesteuert werden. Das erforderliche Personal hierfür wird teilweise auch von der The Grounds Asset Management GmbH bereitgestellt, die zudem das kaufmännische und technische Asset Management für Dritte erbringt.

Der Konzern ist ansonsten strukturell in Objektgesellschaften untergliedert, die jeweils Immobilienbestände halten und im Konzernabschluss konsolidiert werden. Eine

Gesamtübersicht über die einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen ist im Konzernanhang enthalten.

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für die Unternehmenssteuerung sind der Umsatz sowie das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT), in das sowohl das Ergebnis aus dem Verkauf von Objekten einfließt als auch das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Bestands und das Ergebnis aus den Dienstleistungen im Bereich Asset Management.

Aufgrund der Erweiterung der Geschäftstätigkeit im Bereich Asset Management für Dritte wird erstmals eine Berichterstattung nach Segmenten vorgenommen. Wir verweisen auf die Angaben im Konzernanhang.

Ergänzend werden im Steuerungssystem auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren berücksichtigt. Im Management des Bestandsportfolios zählen hierzu unter anderem die Entwicklung der Mieterlöse sowie die Leerstandsquote. Im Bereich des Einzelvertriebs dienen beispielsweise Reservierungen und die Anzahl der Besichtigungen als Frühindikatoren für die Geschäftsentwicklung, im Bereich der Projektentwicklung die Vorverkaufsquoten.

1.3 Geschäftsmodell

The Grounds realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen sowie in Städten mit positiver demografischer Entwicklung und attraktiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Das Kerngeschäft der The Grounds umfasst im Wesentlichen die vorstehend genannten vier verschiedenen Geschäftsfelder. Das Ziel von The Grounds ist es, nachhaltig stabile Einnahmen aus der Vermietung des eigenen Bestandsportfolios zu erzielen, um somit zu einer Wertsteigerung desselben beizutragen. Zudem setzt The Grounds darauf, attraktive Verkaufsergebnisse aus dem Privatisierungsgeschäft und der Projektentwicklung zu erzielen. Darüber hinaus generiert die The Grounds Asset Management Einnahmen durch die Verwaltung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilienbeständen im Auftrag Dritter.

Das Geschäftsmodell von The Grounds verbindet somit die – abgesehen von besonderen Marktsituationen – in der Regel hohen Renditechancen der Grundstücks- und Projektentwicklung mit den stabilen Erträgen aus der Bewirtschaftung sowohl eigener als auch fremder Immobilienbestände.

Die folgenden Tabellen zeigen das Bestandsportfolio, die Entwicklungsprojekte und die zum Einzelverkauf vorgesehenen Vorratsimmobilien zum Bilanzstichtag.

Renditeimmobilien (Bestandhaltungsgeschäft)

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche	Mieteinnahmen p.a. (31.12.2025)
			m ²	TEUR
Stendal und Umgebung	Wohnen	223	14.387	785
Bernau	Wohnen	59	4.355	410
Kremmen	Wohnen	24	1.430	136
Fehrbellin	Wohnen	24	1.503	102
Margaretenstraße (Berlin)	Wohnen	22	1.089	165
Summe		352	22.764	1.598

Immobilienprojektentwicklung

Projekt	Ort	Projekt	Nutzfläche bzw. Brutto- geschossfläche	Art	Stand
m ²					
The Central	Magdeburg	überwiegend Wohnen	17.140 ¹	Development/ Forward Sale	Umplanung zu Wohnobjekt
Börde Bogen	Magdeburg	überwiegend Wohnen	67.857 ¹	Development	in Planung, seit Mai 2026 im Vertrieb
Terra Homes	Erkner	Wohnen	4.279	Development/ Forward Sale	im Bau, im Vertrieb
Highfly	Blankenfelde-Mahlow	überwiegend Wohnen	33.956	Development	in Planung, wird umgeplant
Betty	Königs Wusterhausen	Wohnen	6.640	Development/ Forward Sale	in Planung, Bauvorbescheid 2026 beantragt

¹ Bruttogeschossfläche

Bestandsentwicklung (Privatisierungsgeschäft)

Ort	Projekt	Einheiten (31.12.2025)	Nutzfläche	Miet- einnahmen p.a. (31.12.2025)	Verkaufs- stand*	Art
			m ²	TEUR		
Dallgow- Döberitz	Wohnen	7	993	86	86 %	Einzelverkauf
Schorfheide ² (Eberswalde)	Wohnen	35	2.046	107	8 %	Einzelverkauf
Rauen ² (Fürstenwalde)	Wohnen	23	1.309	50	26 %	Einzelverkauf
Werder/ Fahrland ³	Wohnen	75	7.266	852	29 %	Einzelverkauf
Summe		140	11.614	1.095		

² Die Objekte in Schorfheide und Rauen wurden 2025 aus dem Bestandhaltungsgeschäft umgegliedert

³ Die Objekte in Werder/Fahrland wurden 2025 erworben

* Beurkundungsstand Q2-2026

1.4 Organe und Mitarbeiter

Jacopo Mingazzini fungierte bis Ende Februar 2025 als alleiniger Vorstand von The Grounds. Mit Wirkung zum 1. März 2025 hat der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG Andrew Wallis zum Finanzvorstand (CFO) bestellt. Seitdem leitet er die Geschäfte gemeinsam mit Jacopo Mingazzini.

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. Gleichzeitig sind Eric Mozanowski und Thomas Bergander aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Der Personalbestand von The Grounds hat sich im Berichtsjahr durch den Aufbau des Asset Managements im zweiten Halbjahr 2025 erhöht. Während des Geschäftsjahrs 2025 waren im The Grounds-Konzern im Durchschnitt 33 Mitarbeitende (Vj.: 13) beschäftigt. Zum Geschäftsjahresende 2025 waren es 53 Mitarbeitende.

2 Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft zeigte nach zwei Jahren Rezession 2025 wieder ein leichtes Wirtschaftswachstum. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben vor allem die privaten und staatlichen Konsumausgaben 2025 für Wachstum gesorgt. Jedoch ist die Exportwirtschaft erneut geschrumpft. Gründe dafür waren die gestiegenen US-Zölle, die Aufwertung des Euro sowie die steigende Konkurrenz aus China.

Die Bruttowertschöpfung verringerte sich 2025 marginal um 0,1 Prozent (preisbereinigt). Besonders hoch fielen die zu verzeichnenden Rückgänge im Verarbeitenden Gewerbe aus, und hier vor allem in den großen Bereichen wie der Automobilindustrie und dem Maschinenbau. Beide Branchen befinden sich in steigender Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten. In der Chemieindustrie sowie in weiteren energieintensiven Branchen lag die wirtschaftliche Aktivität nochmals leicht unter dem bereits niedrigen Niveau der Vorjahre.

Auch das Baugewerbe stand 2025 erneut unter erheblichem Druck. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung verringerte sich um weitere 3,6 Prozent, während zugleich die Zahl der Insolvenzen anstieg. Vor allem der Hochbau und das Ausbaugewerbe litten unter den weiterhin hohen Baukosten. Vergleichsweise stabil entwickelte sich hingegen der Tiefbau: Investitionen in den Neubau sowie die Sanierung von Straßen, Schienenwegen und Energienetzen führten dazu, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich eine uneinheitliche Entwicklung. Während die preisbereinigte Bruttowertschöpfung bei den Unternehmensdienstleistern (–0,8 Prozent) und den sonstigen Dienstleistern (–0,3 Prozent) zurückging, erzielte der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe einen Zuwachs von 1,2 Prozent. Insbesondere der Einzelhandel hat zu diesem Ergebnis beigetragen. Die privaten Konsumausgaben sind 2025 um 1,4 Prozent (preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Noch etwas stärker haben sich die staatlichen Konsumausgaben entwickelt. Hier lag das Wachstum zum Vorjahr bei 1,5 Prozent.

Die Bruttoanlageinvestitionen verminderten sich im Vorjahresvergleich um 0,5 Prozent. Bereits zum fünften Mal in Folge sind dabei auch die Bauinvestitionen zurückgegangen (–0,9 Prozent). Die weiterhin hohen Baukosten dürften dazu beigetragen haben, dass zahlreiche Wohnungsbauprojekte nicht umgesetzt wurden. Demgegenüber nahmen die Investitionen in Nichtwohngebäude und Infrastrukturprojekte, etwa in Straßen, Brücken, Fabrikanlagen oder Büroimmobilien, zu.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland hat sich trotz der wirtschaftlichen Aufwärtstendenz im Jahresverlauf weiter erhöht und lag Ende 2025 mit 6,2 Prozent um 0,2 Prozentpunkte höher als ein Jahr zuvor. So hat sich auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2025 reduziert. Waren im Dezember 2024 noch 34,97 Millionen Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, so sank die Zahl im Jahresverlauf auf 34,93 Millionen – ein Rückgang um gut 37.000 Personen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Somit war die Inflationsrate im Berichtsjahr auf demselben Niveau wie 2024, fiel jedoch deutlich geringer aus als in den Jahren davor (2023: +5,9 Prozent, 2022: +6,9 Prozent, 2021: +3,1 Prozent). Dabei verteuerten sich Dienstleistungen mit einem Preisanstieg von 3,5 Prozent im Jahresdurchschnitt besonders stark, jedoch mit sinkender Dynamik (2024: +3,8 Prozent; 2023: +4,4 Prozent). Mit einem Anstieg von 1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr fiel der Anstieg bei den Preisen für Waren deutlich geringer aus als bei den Dienstleistungen. Für Energieprodukte wurde ein Preisrückgang um 2,4 Prozent beobachtet.

2.2 Entwicklung der Branche

Nachdem die Transaktionsvolumina am gewerblichen deutschen Immobilien-Investmentmarkt in den Jahren 2022 und 2023 massiv eingebrochen waren, zeigte sich 2024 erstmals eine leichte Erholungstendenz und eine Zunahme der Investmentaktivitäten. Diese Erholung hat sich trotz mehrfacher Reduzierung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank 2025 nicht fortgesetzt. Nach Marktanalysen des international tätigen Beratungsunternehmens BNP Paribas Real Estate belief sich das Investitionsvolumen im Berichtsjahr auf insgesamt rund 25,1 Milliarden Euro und fiel damit um 3,3 Prozent niedriger aus als im Vorjahr. 26 Prozent – und damit der größte Anteil – des Jahrestransaktionsvolumens im gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt entfielen auf das Segment Einzelhandel, gefolgt von den Segmenten Büroimmobilien mit 24,9 Prozent, Logistikimmobilien mit 24,7 Prozent und sonstigen Immobilien mit 17,3 Prozent.

Bei separater Betrachtung des Segments Wohnimmobilien ergibt sich laut BNP Paribas für 2025 ein Transaktionsvolumen von 8,91 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Rückgang um 4,1 Prozent, der damit ein wenig höher ausfällt als am gesamten deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Das vierte Quartal erwies sich mit 2,64 Milliarden Euro Investmentvolumen als umsatzstärkstes Quartal. Dies und die gestiegene Transaktionsfrequenz deuten auf eine leichte Marktbelebung hin. Auch die zuletzt wieder gestiegene Nachfrage nach bundesweiten Bestandsportfolios trägt zur Markterholung bei und verdeutlicht, dass Investoren zunehmend auch außerhalb der A-Städte attraktive Investmentopportunitäten sehen. Der Investmentanteil der Big-7-Standorte lag 2025 bei rund 38 Prozent und damit deutlich unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts von 53,3 Prozent.

Ein weiteres Indiz für die zunehmend breit angelegte Markterholung ist die breit gestreute Nachfrage verschiedener Käufergruppen: Fünf Investorengruppen erreichen jeweils Marktanteile im zweistelligen Prozentbereich beziehungsweise ein Transaktionsvolumen von mehr als 1,0 Milliarden Euro. Mit einem Umsatzvolumen von 1,7 Milliarden Euro stellen Investment- und Asset-Manager die stärkste Käufergruppe dar und erzielen einen überdurchschnittlichen Marktanteil von 19 Prozent.

Zum ersten Mal seit 2021 ist die Zahl der erteilten Wohnungsbaugenehmigungen wieder gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2025 deutschlandweit rund 215.900 Wohnungen neu genehmigt. Im Vergleich zu 2024 waren dies 23.200 Wohnungen oder 10,8 Prozent mehr. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank hingegen im Vergleich zum Vorjahr um 18,0 Prozent auf 206.600 Wohnungen. Das ist der niedrigste Wert seit 2012.

Trotz der anziehenden Baudynamik geht BNP Paribas Real Estate davon aus, dass sich die Zahl der Baufertigstellungen nur langsam erholen und somit das Missverhältnis zwischen Wohnraumnachfrage und -angebot in Deutschland bestehen bleiben wird. Das unzureichende Neubauangebot vergrößert damit die bereits bestehende Angebotslücke zusätzlich. Gleichzeitig dürfte das in der jüngsten Raumordnungsprognose erwartete Bevölkerungswachstum die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage weiter verschärfen, insbesondere in den A-Städten. Der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten wird daher voraussichtlich sowohl kurz- als auch mittelfristig bestehen bleiben. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere im Neubausegment weiterhin mit einer hohen Mietpreisdynamik zu rechnen.

Gemäß Zahlen von BNP Paribas Real Estate ist die mittlere Angebotsmiete (Median) in Deutschland 2025 sowohl für Bestandswohnungen als auch für Neubauwohnungen um 5 Prozent angestiegen. In den sieben größten deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart beträgt der Anstieg im Jahresvergleich 4,0 Prozent für Bestandswohnungen (2024: 6,0 Prozent) und 5,6 Prozent für Neubauwohnungen (2024: 4,8 Prozent). Gleichzeitig rangieren die Leerstandsquoten in den A-Städten mit einem Durchschnittswert von 0,43 Prozent deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve von 3,0 Prozent, die für das reibungslose Funktionieren eines Wohnungsmarktes vonnöten ist.

Mit Blick auf die Kaufpreise für Wohnimmobilien registriert BNP Paribas Real Estate 2025 für die sieben A-Städte deutliche Anzeichen einer Stabilisierung. Nach Preisrückgängen in den Jahren 2023 und 2024 sind nun erstmals wieder Steigerungen zu konstatieren. So hat sich der Angebotspreis für Neubaeigentumswohnungen 2025 um 0,7 Prozent erhöht, bei Bestandsimmobilien fiel das Wachstum mit 2,4 Prozent deutlich höher aus. Dabei ergibt sich ein uneinheitliches Bild: Während die Angebotspreise im Neubau in Hamburg (+5,0 Prozent) und Berlin (+4,2 Prozent) spürbar gestiegen sind, verzeichnet Frankfurt am Main einen deutlichen Rückgang (–3,9 Prozent).

2.3 Rechtlicher Rahmen

Im Berichtsjahr 2025 wirkten mehrere rechtliche und regulatorische Entwicklungen auf die Geschäftsbedingungen der The Grounds-Gruppe ein. Für die Immobilienwirtschaft insgesamt und damit auch für die Gruppe waren vor allem steuerliche Rahmenbedingungen, bau- und planungsrechtliche Regelungen, miet- und wohnungsrechtliche Diskussionen von Bedeutung.

Auf steuerlichem Gebiet blieb das Umfeld 2025 geprägt von Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsneubaus und von damit verbundenen Änderungen bei Abschreibungsmöglichkeiten, die die steuerliche Planung von Neubauprojekten beeinflussen können. Das Management bewertet und berücksichtigt diese Regelungen fortlaufend in der Investitions- und Steuerplanung.

Im Bereich Bau- und Planungsrecht prägten Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus den rechtlichen Rahmen. Konkrete Auswirkungen auf einzelne Entwicklungsprojekte ergeben sich vorwiegend aus kommunalen

Genehmigungsentscheidungen, Bebauungsplänen und standortbezogenen Auflagen. Die Gruppe beobachtet und bewertet standortbezogene Änderungen systematisch im Projektcontrolling. Miet- und wohnungsrechtliche Eingriffe blieben 2025 Gegenstand politischer und fachlicher Debatten. Eine bundesweit für das Geschäftsmodell signifikante Neuregelung trat bis zum Bilanzstichtag nicht in Kraft. Lokale mietrechtliche Maßnahmen können jedoch die Vermarktungs- und Mietpreisgestaltung einzelner Objekte beeinflussen. Die Gruppe berücksichtigt dies in ihrer marktbezogenen Planung.

Die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und Offenlegung (z. B. EU-Taxonomie, CSRD) wurden im Jahr 2025 weiter konkretisiert. Obwohl The Grounds aufgrund der Unternehmensgröße nicht direkt betroffen ist, werden Vorbereitungen zur Erfüllung dieser Anforderungen für die Folgejahre getroffen. Ein zentraler Baustein dieser Strategie ist die konsequente Ausrichtung von Neubauprojekten wie „Terra Homes“ in Erkner an den Standards EH55 und EH40. Im Bestandsportfolio werden zudem kontinuierlich Maßnahmen zur CO₂-Reduktion geprüft, um den langfristigen EU-Vorgaben für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 sowie den Effizienzklassen-Vorgaben für 2030 und 2033 frühzeitig zu entsprechen.

Rechts- und regulatorische Risiken aus Gesetzesinitiativen – wie der im Vorjahr angestoßenen Novelle des Baugesetzbuchs –, Bau- und Genehmigungsverfahren, mietrechtlichen Entwicklungen sowie kapitalmarktbezogenen Pflichten werden im konzernweiten Risikomanagement identifiziert, bewertet und fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr 2025 erweiterte sich das regulatorische Spektrum durch die Übernahme des Asset Managements für rund 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Ziegert-Gruppe signifikant um Anforderungen im Bereich der Drittverwaltung und Dienstleistungserbringung (Verkauf, Bausteuerung, Buchhaltung). Es handelt sich überwiegend um wohnungswirtschaftliche Objekte, worunter sich eine kleinere Anzahl nicht abgeschlossener Wohnungsprojektentwicklungen befinden. Hier unterliegt vor allem der Bereich Verkauf und Baubetreuung gesonderten regulatorischen Anforderungen.

Zudem unterliegt die Gesellschaft als Emittent im Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie durch die aktive Steuerung ihrer Kapitalinstrumente (wie der Umwandlung der H.I.G.-Anleihe in eine Hybridanleihe im Dezember 2025) umfassenden kapitalmarktrechtlichen Transparenz- und Publizitätspflichten.

3 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 stand für The Grounds im Zeichen einer tiefgreifenden strategischen Neuausrichtung vom reinen Projektentwickler hin zu einem Full-Service-Immobiliendienstleister. Während das Vorjahr noch durch Konsolidierung und den Abschluss großer Neubauprojekte geprägt war, bildete 2025 das Fundament für eine breiter diversifizierte Ertragsbasis.

Im operativen Projektgeschäft erfolgte im ersten Halbjahr 2025 der planmäßige wirtschaftliche Übergang für wesentliche Teile des im Dezember 2024 erworbenen Einfamilienhaus-Portfolios in Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland (Closing Anfang 2025). Nachdem die Neubauprojekte „Maggie“ in Berlin und „Property Garden“ in Magdeburg Ende 2024 fertiggestellt worden waren, lag der Fokus der Bautätigkeit im Berichtsjahr auf dem Projekt „Terra Homes“ in Erkner. Im Privatisierungsgeschäft verlief der Verkauf von Einheiten in der ersten Jahreshälfte aufgrund der allgemeinen Zurückhaltung privater Käufer weiterhin zögerlich, zeigte jedoch im weiteren Jahresverlauf eine Stabilisierung.

Ein entscheidender Meilenstein für die künftige Unternehmensentwicklung war die im August 2025 vollzogene Übernahme des Asset Managements für Gesellschaften der insolventen Ziegert-Gruppe. The Grounds übernahm die Betreuung von rund 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Bruttovermögenswert (GAV) von rund 660 Mio. EUR. Zur Bewältigung dieser Aufgabe wurde ein Teil der ehemaligen Ziegert-Belegschaft in die The Grounds Asset Management GmbH eingegliedert, was auch den deutlichen Anstieg des Personalbestands begründet. Damit erweiterte die Unternehmensgruppe ihr Leistungsspektrum signifikant um Dienstleistungen in den Bereichen technisches und kaufmännisches Asset Management. Dieser neue Geschäftsbereich leistete bereits im Rumpfgeschäftsjahr 2025 einen positiven EBIT-Beitrag von rund 1 Mio. EUR und kompensierte damit Unsicherheiten aus dem Projektgeschäft, wie den strittigen Besserungsschein aus dem Projekt Hangelsberg, woraus entgegen der Vorjahresprognose für 2025 kein Ergebnisbeitrag realisiert werden konnte.

Die im Vorjahr begonnene strategische Partnerschaft mit der H.I.G. Capital-Gruppe wurde im Dezember 2025 auf eine neue Ebene gehoben. Um die Bilanzstruktur nachhaltig zu stärken, vereinbarte The Grounds mit dem Investor die Umwandlung einer in 2023/2024 begebenen Anleihe im Volumen von 17 Mio. EUR in eine Hybridanleihe. Durch die

unbefristete Laufzeit und Nachrangigkeit wird dieses Instrument im IFRS-Konzernabschluss nun als Eigenkapital ausgewiesen. Eine etwaige Rückzahlung der Anleihe liegt ausschließlich im Ermessen der The Grounds. Zusammen mit der planmäßigen Verwendung der Mittel aus der Kapitalerhöhung des Vorjahrs für Objektankäufe und die Rückführung von Verbindlichkeiten wurde die finanzielle Stabilität des Konzerns maßgeblich erhöht.

Zum Ende des Berichtsjahrs beschäftigte die Unternehmensgruppe infolge der operativen Transformation und des Aufbaus der neuen Dienstleistungsstrukturen insgesamt rund 53 Mitarbeitende.

3.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

	2025	2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermietungserlöse	2,4	1,8
Privatisierungserlöse	4,8	1,5
Erlöse aus Projektentwicklung	0,0	8,1
Erlöse Asset Management	2,8	0,0
Weiterbelastete Projektentwicklungskosten	0,0	1,5
Umsatzerlöse gesamt	10,0	12,9
EBIT	-3,0	-9,2
Konzernergebnis	-9,7	-13,6

2025 hat The Grounds Umsatzerlöse in Höhe von 10,0 Mio. EUR erzielt. Gegenüber dem Vorjahr (12,9 Mio. EUR) verbuchte die Gruppe weiterhin einen Rückgang, allerdings deutlich moderater als im Jahresvergleich 2023/2024. Dem Geschäftsmodell der The Grounds-Gruppe entsprechend stammen die Umsatzerlöse aus drei Quellen: den Mieteinnahmen aus dem Bestandshaltungsgeschäft, den Privatisierungserlösen und dem Asset Management für Dritte. Aus der Immobilienprojektentwicklung wurden im Jahr 2025 keine Umsatzerlöse realisiert.

Die Mieteinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr (1,8 Mio. EUR) auf 2,4 Mio. EUR gesteigert werden. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung von Immobilien aus dem 2025 neu erworbenen Portfolio in Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland, welche bis zur geplanten Veräußerung vermietet werden.

Im Privatisierungsgeschäft blieben die Verkaufserlöse in der ersten Jahreshälfte 2025 aufgrund der Zurückhaltung privater Käufer verhalten, stabilisierten sich jedoch im weiteren Verlauf. Wesentliche Erlösbeiträge stammten aus dem Abverkauf aus dem Portfolio Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland sowie aus den Bestandsentwicklungen in Dallgow-Döberitz. Insgesamt trug die Privatisierung rund 4,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) zum Konzernumsatz bei.

Im Asset Management wurden mit der Verwaltung von Objekten der insolventen Ziegert-Gruppe Umsatzerlöse von gut 2,8 Mio. EUR erzielt. Dieser neue Geschäftsbereich umfasst die Betreuung von rund 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Bruttovermögenswert (GAV) von rund 660 Mio. EUR und erbringt Leistungen in den Bereichen Verkauf, Bausteuerung, Buchhaltung und Finanzierung.

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich auf rund 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR). In diesem Posten spiegeln sich unter anderem Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie Weiterbelastungen verauslagter Kosten an Dritte wider.

Der Umsatzrückgang wirkte sich nur teilweise auf das Ergebnis aus, da damit einhergehend auch der Materialaufwand mit 7,4 Mio. EUR (Vorjahr: 17,5 Mio. EUR) deutlich rückläufig war. Den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Privatisierung und Projektentwicklung) von 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 9,5 Mio. EUR) standen Anschaffungs-/Herstellungskosten dieser Immobilien (ausgewiesen im Materialaufwand) von 3,9 Mio. EUR (Vorjahr: 9,9 Mio. EUR) gegenüber. Zudem wurden im Berichtsjahr nur Wertberichtigungen auf Projektentwicklungen von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr: 4,2 Mio. EUR) vorgenommen, die ebenfalls im Materialaufwand ausgewiesen werden.

Der Personalaufwand lag mit 3,4 Mio. EUR um rund 1,8 Mio. EUR deutlich höher als im Vorjahr (1,6 Mio. EUR), maßgeblich bedingt durch den Aufbau des Dienstleistungsbereichs. Dieser Anstieg resultiert aus einer deutlichen Aufstockung der personellen Ressourcen im Zuge der Übernahme des Asset Managements für das Ziegert-Portfolio, wodurch die Mitarbeiterzahl von durchschnittlich 13 im Vorjahr auf durchschnittlich 33 Beschäftigte im Jahr 2025 anstieg.

Wertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die das Ergebnis des Vorjahrs mit rund 0,3 Mio. EUR noch leicht belasteten, konnten im Geschäftsjahr 2025 einen positiven Beitrag von 0,8 Mio. EUR leisten. Dies ist auf eine zunehmende Stabilisierung der Immobilienmärkte und eine beginnende Bodenbildung bei den Preisen zurückzuführen, die im Gegensatz zum Vorjahr wieder zu Zuschreibungen bei den Anlageimmobilien führte. Sonstige betriebliche Aufwendungen fielen mit 4,1 Mio. EUR insbesondere aufgrund gestiegener Kosten für Rechts- und Beratungsleistungen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen höher aus als im Vorjahr (2,2 Mio. EUR).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen summierten sich auf rund 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR). Der deutliche Rückgang im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich dadurch, dass das Ergebnis 2024 durch einen einmaligen Sondereffekt – die vollständige außerplanmäßige Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 1,9 Mio. EUR – massiv belastet war.

Für 2025 ergab sich ein EBIT in Höhe von –3,0 Mio. EUR. Im Vorjahr hatte sich das EBIT auf –9,2 Mio. EUR belaufen.

Das traditionell negative Finanzergebnis lag 2025 bei –7,6 Mio. EUR (Vorjahr: –3,3 Mio. EUR). Die Verschlechterung resultiert vor allem daraus, dass im Vorjahr ein einmaliger Ertrag aus einer Anleihenmodifikation das Ergebnis mit 3,0 Mio. EUR positiv beeinflusst hatte, der 2025 nicht mehr anfiel. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich von 6,6 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 7,7 Mio. EUR. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Aufstockung der H.I.G.-Anleihe im Jahr 2024 von 10 Mio. EUR auf 17 Mio. EUR sowie die Darlehensaufnahme für die Finanzierung des Erwerbs des Portfolios Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland im Jahr 2025.

Der Steuerertrag von 0,9 Mio. EUR ist weitestgehend auf die Veränderung von latenten Steuern zurückzuführen.

Insgesamt beendete The Grounds das Geschäftsjahr 2025 mit einem Konzernergebnis von –9,7 Mio. EUR.

3.2 Finanz- und Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme der The Grounds-Gruppe nur geringfügig um 0,2 Mio. EUR auf 168,1 Mio. EUR (Vorjahr: 168,3 Mio. EUR) verringert.

Auf der Aktivseite gingen die langfristigen Vermögenswerte auf 34,3 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 38,9 Mio. EUR). Hauptgrund hierfür war die Umgliederung der Objekte in Schorfheide und Rauen von den Renditeimmobilien in das Vorratsvermögen, da für diese Projekte nach erfolgter Aufteilung der Vertrieb für den Einzelverkauf gestartet wurde.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 4,4 Mio. EUR auf 133,8 Mio. EUR (Vorjahr: 129,4 Mio. EUR), vor allem bedingt durch den deutlichen Anstieg des Vorratsvermögens. Das Vorratsvermögen nahm um 32,4 Mio. EUR erheblich zu und belief sich zum Ende des Berichtsjahrs auf 125,0 Mio. EUR (Vorjahr: 92,6 Mio. EUR). Es umfasst unfertige Leistungen, Immobilien im Bau und verkaufsfertige Immobilien. Die deutliche Steigerung resultiert überwiegend aus dem Ankauf des Portfolios mit Einfamilien- und Reihenhäusern in Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland, weiteren Herstellungskosten für die Projektentwicklungen sowie aus den erwähnten Umgliederungen aus dem Anlagevermögen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 2,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien im Privatisierungsbereich (1,4 Mio. EUR) und aus Forderungen aus dem Asset Management (0,6 Mio. EUR). Zum Berichtszeitpunkt sind diese Forderungen ausgeglichen.

Zum Jahresende 2025 weist die Gesellschaft Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 0,9 Mio. EUR aus. Hierbei handelt es sich um Forderungen gegenüber der nicht in den Konzernabschluss einbezogenen WKM Wohnmanagement GmbH sowie aus dem Asset Management gegenüber Gesellschaften, die im Eigentum des Hauptaktionärs stehen, aber nicht auf Ebene von The Grounds konsolidiert werden. Zum Berichtszeitpunkt waren die Forderungen beglichen.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 verfügte The Grounds über liquide Mittel in Höhe von 0,6 Mio. EUR. Die hohe Differenz von 26,9 Mio. EUR gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahrs (27,6 Mio. EUR) ist auf die planmäßige Verwendung der Emissionserlöse aus der Kapitalerhöhung vom Dezember 2024 zurückzuführen. Diese Mittel wurden

insbesondere für die Objektankäufe in Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland, den Erwerb weiterer Anteile an der The Grounds App2 GmbH sowie die Rückführung von Verbindlichkeiten eingesetzt.

Dieser deutlich geringere Bestand an liquiden Mitteln ist gemäß unserer Finanzplanung (Prognosehorizont aktuell bis Mitte 2027) ausreichend, die künftigen finanziellen Verpflichtungen zu bedienen, da insbesondere aus dem Bereich Asset Management und dem Privatisierungsgeschäft stabile und ausreichende Mittelzuflüsse erwartet werden und der Hauptaktionär im Jahr 2026 zudem bereits weitere längerfristige Darlehen von 3,3 Mio. EUR zur Verfügung gestellt hat.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 11,8 Mio. EUR erhöht. Diese Erhöhung ist das Ergebnis zweier gegenläufiger Ereignisse. Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund der Umwandlung einer H.I.G.-Anleihe in ein Eigenkapitalinstrument um 24,4 Mio. EUR. Gegenläufig hat sich das negative Jahresergebnis in Höhe von 9,7 Mio. EUR und der Erwerb von weiteren 38,9 % der Anteile an der The Grounds App 2 GmbH mit 3,0 Mio. EUR ausgewirkt. Insgesamt erhöhte sich infolgedessen die Eigenkapitalquote auf 37,2 %, nachdem sie zum Jahresende 2024 bei 30,1 % gelegen hatte.

Auf der Passivseite kam es somit zu einer signifikanten Stärkung der Eigenkapitalbasis bei gleichzeitigem Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten. Maßgeblich hierfür war die o.g. Anleihe-Umwandlung. Die langfristigen Anleihen reduzierten sich auf 15,4 Mio. EUR (Vorjahr: 34,2 Mio. EUR). Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind um rund 12,8 Mio. EUR auf 26,6 Mio. EUR angewachsen. Die zusätzliche Mittelaufnahme dient vorrangig der Finanzierung des 2025 erworbenen Immobilienportfolios in Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland.

Die Rückstellungen erhöhten sich unwesentlich von 1,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,3 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Bau- und Baunebenkosten sowie Rechnungen für Beratungsleistungen beinhalten, gingen um 1,6 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 3,5 Mio. EUR).

Erhaltene Anzahlungen blieben mit 1,0 Mio. EUR nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Diese Position besteht weiterhin überwiegend aus den Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich 2025 ein negativer Cashflow in Höhe von –31,4 Mio. EUR. Maßgebliche Einflussgröße hierfür waren Ausgaben in Höhe von 21,4 Mio. EUR für den Erwerb von Vorratsimmobilien, 6,8 Mio. EUR für weitere Investitionen in Vorratsimmobilien und bestehende Projektentwicklungen sowie Auszahlungen für auf Projektentwicklungen aktivierte Fremdkapitalzinsen von 2,2 Mio. EUR. Darüber hinaus trugen insbesondere Ausgaben für Personal und sonstige betriebliche Aufwendungen zum negativen Cashflow bei.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fiel bedingt durch Investitionen in das Sachanlagevermögen und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 0,6 Mio. EUR mit –0,8 Mio. EUR ebenfalls negativ aus. Weitere Einflussfaktoren waren ein kurzfristiges Darlehen an ein verbundenes nicht konsolidiertes Unternehmen in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Dem gegenüber standen Mittelzuflüsse aus dem Verkauf einer ehemals als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5,2 Mio. EUR ist vor allem auf die Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 18,8 Mio. EUR zurückzuführen, hier insbesondere zur Finanzierung des Erwerbs des Immobilienportfolios in Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland. Den Kreditaufnahmen standen insbesondere Tilgungszahlungen in Höhe von 8,6 Mio. EUR und Zinszahlungen von 1,8 Mio. EUR sowie Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitsanteilen von 3,0 Mio. EUR gegenüber.

3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere **finanzielle Leistungsindikatoren** heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der Umsatz sowie das EBIT dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, der zügigen Entwicklung der vorhandenen Projektentwicklungen, dem kontinuierlichen Abverkauf der Immobilien im Privatisierungsgeschäft und der Generierung eines nachhaltigen Cashflows aus dem Asset Management.

In den einzelnen operativen Bereichen werden spezifische finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. So werden im Bereich der langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien die Vermietungsquoten bzw. Leerstandsquoten sowie Neuvertragsmieten als wichtige Gradmesser zur Entwicklung der Immobilien herangezogen.

Im Bereich der Projektentwicklungen wird als wichtiger finanzieller Leistungsindikator die Entwicklerrendite herangezogen. Investitionen in neue Projekte hängen insbesondere von der Möglichkeit ab, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung ist dabei die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die zu errichtende Asset-Klasse sowie der Einstandspreis für das Grundstück. The Grounds strebt im Bereich der Grundstücksentwicklung in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite von mindestens 15 % an. Darüber hinaus werden im Privatisierungsgeschäft als wesentliche Steuergröße die das Verkaufsergebnis mitbestimmenden Faktoren, wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen sowie die Umschlagsgeschwindigkeit, herangezogen. Ebenfalls werden die Ist-Werte der Verkäufe nach Anzahl und Umsatzvolumen erfasst.

Im neu entstandenen Bereich des Asset Managements gelten die erzielbaren Servicegebühren, neben dem Betreuungsvolumen, als Leistungsindikator. Die Servicegebühren richten sich nach dem jeweiligen Volumen von Verkäufen, abgeschlossenen Finanzierungen, Bauvolumen der Projektentwicklungen oder Anzahl der betreuten Einheiten.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden aufgrund der aktuellen Konzerngröße bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen, stellen jedoch wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt dar.

Nachhaltigkeit

Politischen Vorgaben und gesellschaftlichen Notwendigkeiten folgend haben die Ansprüche an Nachhaltigkeit im Wirtschaften deutlich zugenommen. Die EU hat sich explizit zum Ziel gesetzt, die Kapitalströme in Richtung nachhaltigem Wirtschaften zu lenken und große Unternehmen zukünftig über die EU-Taxonomie zu mehr Transparenz in Sachen Umweltschutz (E = Environment), sozialem Engagement (S = Social) und einer an Prinzipien des ehrbaren Kaufmanns orientierten Unternehmensverfassung (G = Governance) zu verpflichten.

Diese Prinzipien gelten für alle Unternehmen, insbesondere aber auch für Unternehmen in der Immobilienbranche. Denn Wohnen (als Summe aller mit Immobilien verbundenen

Tätigkeiten) ist insgesamt für gut ein Drittel des Ausstoßes von klimaschädlichem CO₂ verantwortlich.

The Grounds fühlt sich den Vorgaben inhaltlich verpflichtet, auch wenn die Gesellschaft ESG-Kriterien bislang nicht konkret zur Unternehmenssteuerung heranzieht.

Umwelt

The Grounds richtet sich im Neubau weiterhin konsequent nach den höchsten Standards für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, insbesondere den Standards Effizienzhaus 55 (EH55) und Effizienzhaus 40 (EH40). Ein zentrales Beispiel für diese Strategie ist das Projekt „Terra Homes“ in Erkner, das im Jahr 2025 als Effizienzhaus 55EE fertiggestellt wurde und sich im Vertrieb befindet. Für dieses Vorhaben wurde ein innovatives Energiekonzept umgesetzt, das durch den Einsatz von elektrisch betriebenen Sole-Wasser-Wärmepumpen sowie Hybrid-Kollektoren (PVT-Kollektoren) zur gleichzeitigen Gewinnung von Solarstrom und Heizenergie eine CO₂-neutrale Beheizung ermöglicht.

Sofern sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, werden Neubauten nach anspruchsvollen Standards zertifiziert. Beispiel hierfür ist das Projekt „Börde Bogen“ in der Magdeburger Sievertorstraße, das die Kriterien des KfW-Standards 40 QNG-Plus erfüllen soll.

Durch die im August 2025 erfolgte Übernahme des Asset Managements und der Bausteuerung für die Einheiten der Ziegert-Gruppe hat The Grounds seine Kompetenz im Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung deutlich ausgeweitet. Dies ermöglicht es der Gesellschaft, ihre Expertise in Sachen Energieeffizienz und modernster Gebäudetechnik nun auch bei der Betreuung und Sanierung externer Portfolios einzubringen. Im eigenen Bestandsportfolio werden zudem kontinuierlich Maßnahmen zur CO₂-Reduktion geprüft, wie etwa die energetische Fassadendämmung oder der Austausch fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien, um den langfristigen Anforderungen der EU-Taxonomie für einen klimaneutralen Gebäudebestand frühzeitig zu entsprechen.

Im Bestand tragen unterschiedliche Maßnahmen zur CO₂-Reduktion bei. Hierzu zählen unter anderem die Dämmung von Fassaden, der Einbau CO₂-armer Heizsysteme und der Übergang von kohlenstoffbasierten auf erneuerbare Energien. The Grounds prüft vor dem Hintergrund einer Vermarktungsstrategie als Eigentumswohnungen aktuell Investitionen in das Bestandsportfolio, um die Energieeffizienz zu erhöhen.

Soziales

Der verantwortungsvolle, stets faire Umgang mit Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern ist ein elementarer Grundsatz der Unternehmenspolitik von The Grounds.

Maßnahmen im Bereich des Sozialen sind daher im Wesentlichen auf Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet und sollen einen fairen Umgang miteinander sicherstellen, der auch Bedürfnisse jenseits des rein materiellen umfasst. So achtet The Grounds beispielsweise bei der Projektentwicklung von Stadtquartieren darauf, alle Stakeholdergruppen frühzeitig in die Planungen mit einzubeziehen, damit die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer in die Gestaltung von Wohnräumen und Wohnumfeld einfließen. Schließlich hängen davon nicht unmaßgeblich Lebensqualität, Gesundheit und soziales Wohlbefinden ab. The Grounds sorgt in diesem Zusammenhang dafür, dass sichere Grünflächen und öffentliche Räume für alle zugänglich sind, dass Kindern Spielplätze und Erwachsenen Orte für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen.

The Grounds beschäftigte zum Bilanzstichtag insgesamt 53 Mitarbeiter. Der Unternehmenserfolg hängt daher viel stärker vom Engagement und der Motivation eines jeden Einzelnen ab, als das bei Unternehmen mit vielen Mitarbeitern der Fall ist. The Grounds hat somit großes Interesse an einer langfristigen Bindung der Mitarbeiter an das Unternehmen, einer positiv wahrgenommenen Unternehmenskultur, einer angenehmen Arbeitsatmosphäre, dauerhaft sicheren Arbeitsplätzen, einer angemessenen Förderung der Mitarbeiter und einer fairen Vergütungsstruktur. The Grounds ist davon überzeugt, dass diese Faktoren wesentlich sind für den Erhalt und die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und damit auch für den Unternehmenserfolg der Gesellschaft.

Unternehmensführung

Eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung sichert den Bestand von The Grounds und die nachhaltige Wertschöpfung. Zugleich ist die Reputation von The Grounds als zuverlässiger Partner ein wichtiger Baustein für den Unternehmenserfolg.

Die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat entspricht den für eine Aktiengesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben und wird durch die Satzung geregelt. Alle Mitglieder der beiden Gremien verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, der Aufsichtsrat überwacht die

Unternehmensleitung als Kontrollorgan. Auf die Bildung von Ausschüssen hat der Aufsichtsrat aufgrund der geringen Zahl von Mitgliedern verzichtet.

Die internen Abläufe betreffend verfügt The Grounds über ein funktionierendes internes Kontrollsystem, das die üblichen Kontrollmechanismen wie etwa Vier-Augen-Prinzip, Kontrollschleifen oder definierte Zeichnungsbefugnisse enthält.

Alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen werden von Mitarbeitern der Gesellschaft ausgeübt, die zumeist langjährige Erfahrung in ihren jeweiligen Berufsfeldern haben. Zu diesen Funktionen zählen vor allem die Bereiche Transaktionsmanagement, Asset Management, Finanzierung und Rechnungswesen.

Alle anderen Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen aber das Property Management, sind an externe Dienstleister ausgelagert. Dadurch kann sich die Kapazitätsplanung flexibel an Veränderungen im Portfolio anpassen.

3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2025 hatte die The Grounds Real Estate Development AG ursprünglich mit einem Konzernumsatz zwischen 9 und 11 Mio. EUR sowie einem ausgeglichenen Konzern-EBIT gerechnet. Diese Prognose wurde im Jahresverlauf 2025, trotz operativer Verschiebungen, nur teilweise erreicht. Die erzielten Umsatzerlöse im Jahr 2025 beliefen sich auf 10,0 Mio. EUR. Damit wurde der prognostizierte Korridor exakt erreicht. Maßgeblich für diese Entwicklung war insbesondere das im zweiten Halbjahr neu hinzugekommene Dienstleistungsgeschäft im Asset Management. Ursprünglich enthielt die Prognose zudem einen erwarteten Ertrag aus einem bisher nicht bilanzierten Besserungsschein für die Logistikimmobilien in Hangelsberg (ca. 2,5 Mio. EUR). Infolge einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Käufer steht dies jedoch in Frage und konnte 2025 nicht realisiert werden, wurde jedoch zumindest teilweise durch Umsatzerlöse im neuen Geschäftsfeld Asset Management kompensiert.

Das Konzern-EBIT (Betriebsergebnis) lag im Geschäftsjahr 2025 bei –3,0 Mio. EUR. Die ursprüngliche Prognose eines ausgeglichenen Konzern-EBIT nahe Null wurde somit deutlich verfehlt, wobei das Ergebnis eine signifikante Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert von –9,2 Mio. EUR darstellt. Die Abweichung zum prognostizierten ausgeglichenen Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einer Wertberichtigung in Höhe von 1,3 Mio. EUR bei einer Immobilienprojektentwicklung, Einzelwertberichtigungen

im Forderungsbereich in Höhe von 0,8 Mio. EUR sowie den nicht realisierten Ergebnisbeiträgen aus dem Besserungsschein.

Während die Umsatzprognose durch die erfolgreiche Diversifizierung des Geschäftsmodells in Richtung stabiler Dienstleistungserträge erreicht wurde, führte der operative Transformationsprozess gepaart mit einer sinnvollen Risikovorsorge und dem damit verbundene Aufwand dazu, dass das Konzern-EBIT mit –3,0 Mio. EUR hinter der prognostizierten Nulllinie zurückblieb. Das Konzernergebnis nach Steuern ist zudem durch ein negatives Finanzergebnis von –7,6 Mio. EUR belastet, was zu einem Jahresfehlbetrag von –9,7 Mio. EUR führte. Im negativen Finanzergebnis sind nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen in Höhe von 5,3 Mio. EUR enthalten, welche die Verzinsung der Hybridanleihe und die Aufzinsung der Nullkuponanleihe betreffen.

Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

The Grounds unterhält konzernweit ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem, um Mängel in der eigenen Organisation zu vermeiden, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten und so den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern. Im Rahmen des Risikomanagements werden nicht nur Risiken identifiziert und bewertet, sondern auch Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung oder Begrenzung entwickelt. Dabei kommt es vor allem darauf an, solche Risiken frühzeitig zu erkennen, die das Potenzial haben, die geplante Entwicklung oder gar den Bestand der Gesellschaft zu gefährden. Zu den aus Sicht von The Grounds wesentlichen Risiken gehören das Liquiditätsrisiko, Baukostenrisiken, das Vermietungsrisiko und Risiken aus dem Verkauf von Immobilien. Daraus leitet sich dann etwaiger Handlungsbedarf wie beispielsweise operative Maßnahmen oder die Bildung von Rückstellungen ab.

Im Rahmen des Risikomanagements hat das Kapitalmanagement die Aufgabe, Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement wiederum zielt darauf ab, die finanziellen Risiken aus der Geschäftstätigkeit zu steuern und zu begrenzen. Hier geht es insbesondere darum,

Störungen in der Zahlungsfähigkeit zu vermeiden (Liquiditätsrisiko) und Ausfallrisiken so gering wie möglich zu halten, also etwaige Verluste, die dadurch entstehen können, dass eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Alle Risiken und die Maßnahmen zu ihrer Begrenzung werden unterjährig regelmäßig anhand von möglichen Abweichungen zur Unternehmens- und Konzernplanung sowie zur Finanz- und Liquiditätsplanung überprüft. Hierzu findet ein regelmäßiger Austausch des Vorstands mit den jeweiligen verantwortlichen Managern statt. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Risikosituation in der Unternehmensgruppe informiert. Soll-Ist-Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen betreffen insbesondere die Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung wie etwa die Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) und das Ergebnis vor Steuern (EBT) sowie die Bilanzwerte, hier vor allem die Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals. Zur Risikoprüfung werden zudem monatlich verfügbare Kennzahlen verwendet, die aus dem Controlling des Immobilienportfolios oder aus dem Liquiditätsmanagement gewonnen werden.

4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und marktbezogene Risiken

Die verhalten optimistische gesamtwirtschaftliche Stimmung des Jahres 2025 erhielt mit dem Ausbruch des Iran-Kriegs im Februar 2026 einen deutlichen Dämpfer. Die Europäische Zentralbank (EZB) geht in ihrer Pressekonferenz vom 23. Juli 2026 von abwärts gerichteten Risiken für das Wirtschaftswachstum aus. Eine Eintrübung der Stimmung an den globalen Finanzmärkten, gepaart mit steigenden Energiepreisen und deutlichen Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt, führen zu einer deutlichen Zurückhaltung privater Käufer von Wohnimmobilien.

Laut EZB haben sich die Richtlinien der Banken für Immobilienkredite 2026 weiter verschärft und die Kreditinstitute sind weniger gewillt, selbst Risiken einzugehen. Die Nachfrage nach Immobilienkrediten sank angesichts eines nachlassenden Verbrauchervertrauens und höherer Zinssätze.

Trotz dieses Umfelds festigte sich die im Vorjahr prognostizierte Bodenbildung bei den Immobilienpreisen weiter.

Der Vermietungsmarkt erwies sich auch 2025 als weitgehend resistent gegenüber der konjunkturellen Schwächephase, getragen von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen.

Hinsichtlich der Bewertungsrisiken zeichnete sich im Geschäftsjahr 2025 eine Entspannung ab. Während im Vorjahr noch Abwertungen das Ergebnis belasteten, konnten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 positive Wertänderungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von rund 0,8 Mio. EUR verbucht werden. Dies unterstreicht die Werthaltigkeit des Portfolios in einem sich stabilisierenden Marktumfeld. Dennoch bleibt die Gesellschaft wachsam gegenüber unvorhersehbaren makroökonomischen Entwicklungen, wobei die Risiken für weitere signifikante Abwertungen im Vergleich zum Vorjahr weiter an Gewicht verloren haben.

Im Geschäftsjahr 2025 führten die schwache Nachfrage nach Bauleistungen und die weiter rückläufigen Neubaugenehmigungen in Deutschland zu einer leichten Entspannung beim Preisdruck und einer verbesserten Verfügbarkeit von Handwerkskapazitäten. Dennoch verharrten die Baupreise aufgrund hoher Personalkosten und regulatorischer Anforderungen auf einem insgesamt hohen Niveau, was weiterhin das Risiko von Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen und Instandhaltungsmaßnahmen birgt.

Die durch den Iran-Krieg seit Februar 2026 steigenden Energiekosten erhöhen den Preisdruck im Neubau zusätzlich, da Rohstoffe wie Zement, Stahl und Beton einen energieintensiven Herstellungsprozess durchlaufen.

Die schwache Nachfrage nach Bauleistungen im Wohnungsbau hat sich laut Zentralverband des Deutschen Baugewerbes im Jahr 2026 fortgesetzt.

Nachdem das Projekt „Terra Homes“ in Erkner im Frühjahr 2026 fertiggestellt wurde und sich im Vertrieb befindet, liegt 2026 das Hauptaugenmerk auf dem Projekt „Börde Bogen“, bei dem mit einem Baubeginn im Frühjahr 2027 gerechnet wird. Während sich die Vergabesituation durch den geringeren Marktdruck im Vergleich zu den Vorjahren stabilisiert hat, erfordern Projekte im Berliner Umland aufgrund der spezifischen lokalen Marktbedingungen weiterhin eine besonders intensive Kostenkontrolle und Bausteuerung. Durch die im August 2025 übernommene Bausteuerung für das Ziegert-Portfolio konnte The Grounds zudem zusätzliche Kompetenzen und Skaleneffekte in diesem Bereich sichern.

4.2.1.1 Wettbewerb

The Grounds steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung, dem Bestandsaufbau sowie der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die direkten Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere mittelständische Immobiliengesellschaften. Von diesen versucht sich The Grounds durch Alleinstellungsmerkmale wie dem Zugang zu einem Verkaufsnetzwerk über Kooperationspartner sowie individuelle Nutzungskonzepte zu unterscheiden.

Darüber hinaus steht The Grounds im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren, was dazu führen kann, dass die Gesellschaft sich im Wettbewerb nicht behaupten oder hinreichend gegenüber ihren Mitbewerbern absetzen kann.

Das Risiko ist jedoch begrenzt, da das Management von The Grounds über jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche und daher über ein umfangreiches und bewährtes Netzwerk verfügt, das es erlaubt, Offmarket-Transaktionen zu sichern und nicht öffentlich mit anderen Wettbewerbern zu konkurrieren.

Zudem agiert die Gesellschaft aktuell beim Ankauf von Wohnportfolios/-objekten in einem Investitionsvolumenbereich, der für größere Konkurrenten zu klein ist und zugleich für kleinere Investoren das obere Ende des Investitionsvolumens darstellt.

Nach Einschätzung der Gesellschaft gibt es unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandshaltung, Grundstücksentwicklung und Bestandsentwicklung mit vergleichbarer Strategie und örtlichem Fokus aufweist. Unter den nichtbörsennotierten Unternehmen auf dem Immobilienmarkt gibt es einzelne Wettbewerber, die jeweils nur regional aufgestellt sind, sodass sich die Gesellschaft primär regionalen Wettbewerbern gegenüberstellt.

4.2.1.2 Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht (Mietspiegel, Mieterschutz etc.), zur energetischen Beschaffenheit von Immobilien (Nullemission-Standard etc.),

Umweltschutzbestimmungen (Heizungsgesetz, CO₂-Abgabe etc.) oder steuerrechtlichen Vorgaben (Grunderwerbsteuer etc.). Derartige Regelungen haben sich in der Vergangenheit häufig geändert und werden sich aller Voraussicht nach auch in Zukunft weiter ändern.

Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage von The Grounds auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf auslösen und hierdurch hohe zusätzliche Kosten verursachen, die aus rechtlichen oder anderen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. Zu diesen rechtlichen Rahmenbedingungen zählen insbesondere regulatorische Eingriffe im Bereich der Miethöhe, staatliche Eingriffe in Besitzrechte an Immobilienbeständen, der Ausweis von Milieuschutz- und Erhaltungsgebieten, denkmalschutzrechtliche Eingriffe oder umweltschutzrechtliche Auflagen oder Verbote sowie Änderungen an bestehenden Bebauungsplänen oder deren Aufhebung.

In diesen Fällen wäre allerdings damit zu rechnen, dass alle Wettbewerber ähnlich betroffen wären, The Grounds also zumindest keinen Wettbewerbsnachteil im Markt erleiden würde.

Nachhaltigkeitsaspekte spielen eine immer wichtigere Rolle in der Wohnungswirtschaft. Die Europäische Union hat mit ihrer Taxonomie das klare Ziel formuliert, Investitionen stärker in weniger klimaschädliche Aktivitäten zu lenken. Das wird unter anderem durch die Vorgabe deutlich, dass alle Neugebäude spätestens 2030 klimaneutral sein müssen, während Bestandsgebäude bis zum Jahr 2050 in Nullemissionsgebäude umzubauen sind. Außerdem gibt die EU vor, dass Wohngebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen sollen. Investoren werden daher voraussichtlich verstärkt nach taxonomiekonformen Immobilien suchen. Deshalb ist damit zu rechnen, dass nicht nachhaltige Immobilien absolut, auf jeden Fall aber relativ an Wert verlieren werden.

Die im Bestand befindlichen Wohneinheiten von The Grounds wurden bereits teilweise energetisch saniert. Zudem prüft die Gesellschaft Investitionen in weitere Dämmungsmaßnahmen oder den Einbau modernster CO₂-armer Heizsysteme sowie die Integration erneuerbarer Energien, um die energetische Effizienz der Gebäude zu verbessern und damit den EU-Vorgaben rechtzeitig zu entsprechen. Die Projektentwicklungen werden hauptsächlich auf Basis des Standard EH55 oder bereits nach dem Standard EH40 geplant bzw. entwickelt.

4.2.2 Unternehmensbezogene und operative Risiken

4.2.2.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg von The Grounds ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios oder Beteiligungen in Immobilien-gesellschaften abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, dass The Grounds die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände die anzukaufenden Objekte oder Portfolios betreffend falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolios nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandhaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Diesem Risiko begegnet The Grounds mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionsobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständiger. Daneben werden Wertsteigerungspotenziale der Immobilien umfassend geprüft. Das bestehende Immobilienportfolio wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet.

4.2.2.2 Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Erfüllung baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum von The Grounds stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass The Grounds von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die Gesellschaft die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch The Grounds zu tragen. Es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit in Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von The Grounds gehaltenen Immobilien Kosten für aufwändige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der jeweils betroffenen Immobilien auswirken. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen.

Diesen Risiken begegnet The Grounds ebenfalls durch eine sorgfältige Analyse aller genannten Aspekte, wenn es um den Erwerb von Bauland oder eine bereits erstellte Immobilie geht.

4.2.2.3 Personal

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und andere Führungskräfte von The Grounds verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Sollten Vorstände oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen und es ist unsicher, ob die Gesellschaft dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Die personellen Veränderungen des letzten Jahres zeigen, dass The Grounds in der Lage ist, diese Kompensation zu leisten und Personalwechsel in den Führungsetagen ohne Qualitätsverlust umzusetzen. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über entsprechende Anreize wie attraktive Vergütungs- und Arbeitszeitmodelle an den Konzern zu binden.

4.2.2.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

The Grounds benötigt für den im Rahmen ihres Geschäftsmodells geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Die Geschäftsentwicklung ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Gelingt das nicht, wäre The Grounds nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen.

Dazu prüft The Grounds grundsätzlich alle Möglichkeiten der Beschaffung von finanziellen Mitteln, die Stärkung der Eigenkapitalbasis ebenso wie die Aufnahme von marktgängigem Fremdkapital, Bankenfinanzierungen oder auch andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen.

Durch den Zinsanstieg in den letzten Jahren hat auch das Risiko zugenommen, dass Banken restriktiver in ihrer Kreditvergabe werden. Zudem würde eine weitere Krise an den Finanzmärkten die Fremdkapitalfinanzierung der The Grounds erheblich erschweren und zu Liquiditätsproblemen führen. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnten Kreditgeber als letzte Maßnahme zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten veranlassen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für The Grounds führen. Um dieses Risiko zu minimieren, arbeitet The Grounds mit einer Vielzahl von Banken zusammen und sucht aktiv nach Wegen, sich Mittel über Eigenkapitalfinanzierung zu beschaffen, wobei auch Joint-Venture-Partnerschaften nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bestehen Finanzierungsverträge, bei denen Kapitaldienstdeckungsquoten beziehungsweise Verschuldungsrelationen (Financial Covenants) bestehen. Bei einer Verletzung dieser Kreditvorgaben könnte es, bei Nichtinanspruchnahme der Heilungsmöglichkeiten, zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Im Berichtsjahr 2025 wurden alle Financial Covenants eingehalten.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025 existieren kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 50,9 Mio. EUR. Sofern die Rückführung dieser Verbindlichkeiten nicht über bereits abgeschlossene Verkaufsverträge gesichert ist, besteht weiterhin ein Refinanzierungsrisiko, das zu Liquiditätsproblemen führen könnte. The Grounds ist bestrebt, Finanzierungen bei Bedarf vorzeitig zu verlängern. Zum Veröffentlichungszeitpunkt ist eine Finanzierung über 11 Mio. EUR überfällig. Derzeit werden Verhandlungen zwischen dem Hauptaktionär der The Grounds und dem Darlehensgeber zur Übernahme des Kredits geführt, die nach unserer Kenntnis kurz vor Abschluss stehen. Anschließend sollten die Darlehenskonditionen dahingehend verändert werden, dass daraus keine kurzfristigen Mittelabflüsse für die Gesellschaft entstehen. Wir schätzen das Risiko, dass diese Verhandlungen scheitern und der Gesellschaft dann aus möglichen Darlehensrückzahlungen Mittelabflüsse entstehen, als gering ein.

Für die Etablierung der Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt stellt die im Februar 2021 platzierte Anleihe (ISIN: DE000A3H3FH2) weiterhin einen wichtigen Meilenstein dar. Diese wurde 2024 in eine festverzinsliche Nullkuponanleihe mit einer Laufzeit bis zum 18. Dezember 2027 umgewandelt und blieb im Geschäftsjahr 2025 in ihrer Struktur unverändert bestehen.

Ein entscheidender Schritt zur Stärkung der Bilanzstruktur erfolgte im Dezember 2025 durch die vertiefte Partnerschaft mit H.I.G. Capital. Eine von diesem Investor gehaltene Anleihe im Volumen von 17 Mio. EUR zuzüglich der aufgelaufenen und der zukünftigen Zinsen wurde in eine Hybridanleihe umgewandelt. Aufgrund ihrer unbefristeten Laufzeit, der Nachrangigkeit und dem Entfall von Sicherheiten wird dieses Instrument im IFRS-Konzernabschluss nun gemäß IAS 32 als Eigenkapital in Höhe von rund 24,4 Mio. EUR (inklusive aufgelaufener Zinsen) ausgewiesen. Diese Maßnahme hat die Eigenkapitalbasis sowie die finanzielle Stabilität der Gesellschaft maßgeblich erhöht.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht weiterhin bei Verträgen mit variabler Verzinsung sowie bei künftigen Refinanzierungen auslaufender Kredite. Hier können potenziell steigende Finanzierungskosten bei Neuabschlüssen die Rentabilität von Projekten und die Cashflows negativ beeinflussen.

4.2.2.5 Liquidität- und Finanzierungsrisiken

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt The Grounds ausreichende Liquidität. Das Liquiditätsmanagement steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um negative Entwicklungen aus einzelnen Geschäftsbereichen rechtzeitig zu erkennen und ihnen bei Bedarf entsprechend entgegenzuwirken. Damit dies auch kurzfristig geschehen kann, erhält der Vorstand monatlich einen Bericht über die laufende Liquidität. In diesem Bericht enthalten ist eine Liquiditätsvorschau, die auf Konzernebene alle laufenden Geschäftsvorgänge umfasst und mit den Plandaten spiegelt.

4.2.2.6 Steuern

Das Steuerrecht unterliegt einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen oder abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen laufender und künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch The Grounds. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, kann dies zu Steuernachforderungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften führen.

The Grounds begegnet diesem Risiko durch den Einsatz einer eigenen Steuerabteilung und einer engen Kooperation mit dem beauftragten Steuerberater sowie der Berücksichtigung aller steuerlichen Aspekte in allen Geschäftsvorfällen.

4.2.2.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessant zu bleiben. Vor allem aber bei ihren Projektentwicklungen ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen beteiligten Vertragspartner ihren rechtlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Auch ein möglicher Ausfall der Vertragspartner kann zu erhöhten Kosten oder auch zu unvorhergesehenen Verzögerungen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund (vorzeitig) kündigen. In diesem Fall müssten ggf. neue Vertragspartner gefunden werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Kosten führen kann. Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadenersatzansprüche nicht durchsetzbar sind.

Um diesem Risiko zu begegnen, wählt The Grounds für ihre Projekte möglichst solche externen Partner aus, mit denen sie in der Vergangenheit bereits vertrauensvoll zusammengearbeitet hat. Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagements die Zahlungsfähigkeit und operative Entwicklung der Vertragspartner regelmäßig überprüft. Auch wenn die Gesellschaft den Ausfall einzelner Partner, selbst bei hervorragender Bonitätseinstufung, nicht grundsätzlich ausschließen kann, schätzt sie dieses Risiko als gering ein.

4.2.2.8 Risiken in der Umsatzrealisierung

Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse von The Grounds stammen grundsätzlich aus der Privatisierung von bestehenden Immobilien und dem Verkauf von Neubauobjekten, auch wenn im Jahr 2025 aus diesem Geschäftsbereich anders als in den Vorjahren keine Umsatzerlöse generiert wurden. Hierfür ist es notwendig, über attraktive Angebote zu erschwinglichen Preisen zu verfügen.

Bei der Projektentwicklung wird versucht, durch die Anwendung hoher energetischer Standards eine Förderfähigkeit zu erreichen und wenn möglich steuerliche Sonderabschreibungen für die Erwerber möglich zu machen, so dass der Immobilienerwerb bei The Grounds attraktiv ist.

Im Bereich der Privatisierung besteht das Risiko, dass die potenziellen Erwerber die Immobilie nicht finanziert bekommen und The Grounds nicht verkaufen kann. Dem versucht The Grounds durch eine attraktive Preisgestaltung zu begegnen. Sollten sich Verkaufsprozesse aufgrund angespannter Marktlage oder einem reichhaltigen Angebot deutlich verzögern, greift die Unternehmensgruppe auch zur Vermietung von Verkaufsobjekten, um hierüber einen Mittelzufluss zu generieren.

The Grounds bezieht einen Teil ihrer Umsatzerlöse aus der Vermietung der Wohnimmobilien des Bestandsportfolios. Entsprechend hängt der wirtschaftliche Erfolg zum Teil davon ab, dass diese Mieteinnahmen auf dem bestehenden Niveau gehalten oder sogar gesteigert werden können. Dafür ist es nötig, attraktive Immobilien an guten Standorten zu besitzen und solvente Mieter zu finden, die bereit sind, Mietverträge zu für The Grounds attraktiven Konditionen abzuschließen.

The Grounds beugt dem Risiko von Leerstand und Mietausfällen dadurch vor, dass bereits beim Erwerb von Immobilien Leerstandsreduktionen oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden und dass Verträge mit neuen Mietern nur bei entsprechend guter Bonität abgeschlossen werden. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf niedrigem Niveau gehalten.

4.2.3 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus können unvorhersehbare und von der Gesellschaft nicht kontrollierbare Ereignisse den Geschäftsverlauf negativ beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege oder Terroranschläge.

4.2.4 Gesamtbetrachtung der Risiken

Im Berichtsjahr 2025 setzte sich die graduelle Entspannung bei den makroökonomischen Risiken hinsichtlich Zinsniveau und Preisstabilität weiter fort. Dennoch blieb das Umfeld durch die Zurückhaltung privater Käufer in der ersten Jahreshälfte anspruchsvoll. In dieser Phase hat The Grounds seine Resilienz durch eine operative und finanzielle Transformation unter Beweis gestellt. Ein wesentlicher Meilenstein war die Übernahme des Asset Managements der Ziegert-Gruppe, welche die Ertragsbasis durch stabile Dienstleistungserlöse diversifiziert hat. Zudem stärkte die Umwandlung der H.I.G.-Anleihe in eine Hybridanleihe (Eigenkapital) die Bilanzstruktur nachhaltig.

Der im Februar 2026 ausgebrochene militärische Konflikt zwischen den USA und Israel auf der einen Seite und dem Iran auf der anderen Seite und den damit verbundenen geopolitischen und wirtschaftlichen Spannungen und Verwerfungen haben zu einer erheblichen wirtschaftlichen Verunsicherung beigetragen. Steigende Energiepreise und damit verbundene Inflationssorgen, gepaart mit steigenden Zinsen und Eigenkapitalanforderungen sowie Spannungen auf dem Arbeitsmarkt, führen zu einer nur schwer zu steuernden Risikogemengelage.

4.3 Chancenbericht

Chancen im Zusammenhang mit gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklungen

Die aktuelle ifo Konjunkturprognose aus Juli 2026 geht davon aus, dass die Wirtschaft im Jahr 2026 moderat um etwa 0,8 Prozent wachsen wird. Diese Prognose basiert auf der Annahme eines baldigen Kriegsendes im Konflikt der USA und Israels mit dem Iran und der Öffnung der Straße von Hormus und der Normalisierung der Erdöllieferungen. Dies würde den Druck auf die Energiepreise mindern, die Preissteigerungen verringern und zu einem stabilen Zinsniveau führen. In diesem Umfeld würde das Verbrauchervertrauen steigen, was sich auch positiv auf die Wohnimmobilienmärkte und die Kaufbereitschaft auswirken würde. Insgesamt liegen die aktuellen Prognosen für das reale Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2026 mehrheitlich in einer Spanne zwischen 1,2 Prozent bis 1,4 Prozent.

Ein konstant positiver Einflussfaktor an den Wohnimmobilienmärkten der deutschen Großstädte und ihrer umgebenden Regionen dürfte weiterhin die starke Nachfrage nach Mietwohnungen beziehungsweise Wohneigentum sein, welche das Angebot deutlich übersteigt und auch auf absehbare Zeit übersteigen dürfte.

The Grounds sieht in dieser Konstellation Chancen für das eigene Geschäft, sei es in Form von Mieterhöhungen im eigenen Bestand, Veräußerungen im Privatisierungsgeschäft oder einer Belebung der Immobilienprojektentwicklungen.

Chancen aus der Finanzierung

Die im Jahr 2023 mit der Tempus Holdings 112 S.à r.l. (einem von der H.I.G. Capital Group gemanagten Fonds) geschlossene Finanzierungsvereinbarung und die daraus resultierende Kapitalerhöhung im Dezember 2024 bildeten das Fundament für die Neuausrichtung der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2025 wurde diese finanzielle Basis durch einen weiteren entscheidenden Schritt nachhaltig gestärkt: Im Dezember 2025 einigten sich The Grounds und der Investor auf die Umwandlung einer Anleihe im Volumen von 17 Mio. EUR zuzüglich aufgelaufener und zukünftiger Zinsen in eine Hybridanleihe.

Aus dieser Maßnahme resultieren für die Gesellschaft Vorteile und Chancen. Da die Hybridanleihe aufgrund ihrer unbefristeten Laufzeit, der Nachrangigkeit und dem Entfall von Sicherheiten im IFRS-Konzernabschluss gemäß IAS 32 als Eigenkapital ausgewiesen wird, erhöht sie die Eigenkapitalbasis zum 31. Dezember 2025 um rund 24,4 Mio. EUR (inklusive aufgelaufener Zinsen). Diese weitere Verbesserung der Bilanzstruktur wirkt sich positiv auf wichtige Kennzahlen wie den LTV aus und schafft zusätzliche Finanzierungsspielräume für künftiges Wachstum. Zudem wird die Gesellschaft durch die nachrangige Ausgestaltung dieses Instruments finanziell stabilisiert, was die Kapitalmarktfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit von The Grounds im aktuellen Marktumfeld signifikant verbessert.

Unternehmensbezogene Chancen

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich das Chancenprofil von The Grounds durch die strategische Neuausrichtung zum Full-Service-Immobilien-Dienstleister maßgeblich gewandelt. Eine zentrale unternehmensbezogene Chance liegt in der im August 2025 vollzogenen Übernahme des Asset Managements für rund 1.100 Wohneinheiten der Ziegert-Gruppe. Dieses neue Dienstleistungsgeschäft bietet die Chance auf eine dauerhaft stabilere Ertragsbasis durch kontinuierliche Honorareinnahmen in den Bereichen Verkauf, Bausteuerung, Buchhaltung und Finanzierung, mit Potenzial für die Folgejahre.

Zusätzliche Chancen ergeben sich aus der fortgeschrittenen Realisierung der Projektentwicklungen, insbesondere bei den Projekten in Magdeburg und Erkner. Positive Ergebniseffekte werden aus Erkner bereits 2026 erwartet, das Projekt „The Central“ in

Magdeburg wird voraussichtlich ab 2027 zu den Ergebnissen beitragen. Durch die gewonnene Expertise in der Bausteuerung und Verwaltung großer Portfolios positioniert sich The Grounds zudem für künftige Mandate als externer Dienstleister im Auftrag institutioneller Investoren.

Für alle Bestandsimmobilien im Berliner Umland liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, sodass eine Teilungserklärung gemäß Wohneigentumsgesetz umgesetzt werden kann. Demnach bestünde die strategische Option einer Verwertung in Form eines Eigentumswohnungsvertriebs und damit eine alternative Vermarktungssituation, die eine wirtschaftliche Verwertung in der Zukunft in Aussicht stellt. Für 2026 plant The Grounds weiterhin, entsprechende Objekte in die Vermarktung zu bringen.

5 Prognosebericht

5.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene 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. Die aktuellen Prognosen für das reale Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2026 liegen mehrheitlich in einer Spanne zwischen 0,4 Prozent bis 0,8 Prozent. Steigende Energie- und Lebensmittelpreise treiben die Inflation und entziehen den Haushalten Kaufkraft. Die Folge: Viele Bürger halten ihr Geld zusammen.

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.

5.2 Branchensituation

Deutsche Baubranche

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.

Transaktionsmarkt

Der Transaktionsmarkt verzeichnete 2025 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.

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.

5.3 Unternehmen

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 voraussichtlich für das Geschäftsjahr 2027 zu rechnen ist.

6 Vergütungsbericht

Der im Geschäftsjahr 2025 neu abgeschlossene Dienstvertrag mit Jacopo Mingazzini hatte eine Laufzeit bis Dezember 2026 und wurde gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 29. Juni 2026 um ein weiteres Jahr bis zum 31. Dezember 2027 verlängert.

Während der Laufzeit des Vertrags ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Fall eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen erfolgsunabhängigen jährlichen Grundvergütung und einer variablen Tantieme zusammen.

Die Grundvergütung beträgt seit dem 1. Januar 2025 270.000 EUR p.a. Die variable Vergütungskomponente ist an das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung im IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft gekoppelt.

Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und The Grounds hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Es wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, den Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können, wobei diese den Wert der zweifachen Jahresgesamtvergütung nicht überschreiten darf. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Der im Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. März 2025 abgeschlossene Dienstvertrag mit Andrew Wallis hatte eine Laufzeit bis Dezember 2026 und wurde gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 29. Juni 2026 um ein weiteres Jahr bis zum 31. Dezember 2027 verlängert.

Während der Laufzeit des Vertrags ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Fall eines „Change of Control“ sieht der Vertrag jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer festen erfolgsunabhängigen jährlichen Grundvergütung und einer variablen Tantieme zusammen.

Die Grundvergütung beträgt seit dem 1. März 2025 240.000 EUR p.a. Die variable Vergütungskomponente ist an das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibung im IFRS-Konzernabschluss der Gesellschaft gekoppelt. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 29. Juni 2026 wurde die Grundvergütung auf 270.000 EUR p.a. erhöht.

Dem Vorstand steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und The Grounds hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Es wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit dem Vorstand über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, den Vorstand während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht des Vorstands, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können, wobei diese den Wert der zweifachen Jahresgesamtvergütung nicht überschreiten darf. Des Weiteren sieht der Anstellungsvertrag ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Berlin, 29. September 2026

Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Andrew Wallis





KONZERNABSCHLUSS

72 — Bilanz

74 — Gewinn- und Verlustrechnung

76 — Eigenkapitalveränderungsrechnung

78 — Kapitalflussrechnung

80 — Konzern-Anhang

144 — Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Konzernabschlussprüfers

KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2025

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
		TEUR	TEUR
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	8.1	117	13
Sachanlagen	8.1	288	176
Nutzungsrechte	8.2	774	120
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.6	30.401	35.075
Beteiligungen	8.4	27	2
Übrige Finanzanlagen	8.7	160	160
Latente Ertragsteuerforderungen	8.23	2.562	3.371
Summe langfristiges Vermögen		34.329	38.917
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	8.8	125.000	92.562
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.9	2.378	1.198
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.10	851	0
Sonstige Forderungen	8.11	4.967	7.785
Liquide Mittel	8.12	632	27.574
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.13	0	290
Summe kurzfristiges Vermögen		133.828	129.409
Bilanzsumme		168.157	168.326

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
		TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.14	49.455	49.455
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	8.14	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	8.14	2.200	2.605
Gewinnrücklagen	8.14	155	155
Bilanzgewinn	8.14	-1.308	8.362
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		38.049	48.125
Hybridanleihe	8.14	24.421	0
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		82	2.621
Summe Eigenkapital		62.552	50.746
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	8.15	26.571	13.793
Anleihen	8.16	15.371	34.170
Leasingverbindlichkeiten	8.17	1.429	786
Sonstige Verbindlichkeiten	8.21	1.183	1.661
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.23	3.097	4.610
Summe langfristige Schulden		47.652	55.020
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	8.18	1.275	1.169
Finanzverbindlichkeiten	8.15	50.856	51.729
Leasingverbindlichkeiten	8.17	122	119
Erhaltene Anzahlungen	8.20	1.027	1.015
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.22	1.686	2.202
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.19	1.857	3.501
Sonstige Verbindlichkeiten	8.21	1.130	2.825
Summe kurzfristige Schulden		57.953	62.560
Bilanzsumme		168.157	168.326

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Anhang	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.24	9.963	12.894
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.6	811	–258
Sonstige betriebliche Erträge	8.25	552	698
Bestandsveränderungen	8.26	1.097	963
Materialaufwand	8.27	–7.416	–17.558
Personalaufwand	8.28	–3.429	–1.612
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.1	–420	–2.110
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.29	–4.127	–2.177
EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		–2.971	–9.159
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.5	0	–14
EBIT		–2.971	–9.173
Zinserträge	8.30	86	3.031
Zinsaufwendungen	8.30	–7.664	–6.646
sonstiges Finanzergebnis	8.30	0	269
Finanzergebnis		–7.578	–3.346
Ergebnis vor Ertragsteuern		–10.549	–12.519
Ertragsteuern	8.31	861	–1.037
Konzernergebnis		–9.688	–13.556
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		–18	–2.851
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		–9.670	–10.705
Ergebnis je Aktie (in EUR)	8.32	–0,20	–0,59



KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs-posten aus Unternehmens-erwerb	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Bilanz-gewinn/-verlust	Auf Gesell-schafter des Mutter-unternehmens ent-fallendes Eigen-kapital	Hybrid-anleihe	Auf nicht-beherr-schende Gesell-schafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2025	49.455	-12.453	2.605	155	8.362	48.124	0	2.621	50.745
Erwerb Minder-heitsanteile	0	0	-405	0	0	-405	0	-2.521	-2.926
Zugang Hybridanleihe	0	0	0	0	0	0	24.421	0	24.421
Konzern-Gesamt-ergebnis	0	0	0	0	-9.670	-9.670	0	-18	-9.688
Stand 31.12.2025	49.455	-12.453	2.200	155	-1.308	38.049	24.421	82	62.552

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs-posten aus Unternehmens-erwerb	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Bilanz-gewinn/-verlust	Auf Gesell-schafter des Mutter-unternehmens ent-fallendes Eigen-kapital	Hybrid-anleihe	Auf nicht-beherr-schende Gesell-schafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2024	17.806	-12.453	3.011	155	10.165	18.684	0	2.314	20.998
Kapital-herabsetzung	-8.903	0	0	0	8.903	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	40.552	0	0	0	0	40.552	0	0	40.552
Kosten der Eigenkapital-beschaffung	0	0	-536	0	0	-536	0	0	-536
Formwechsel Tochterpersonen-gesellschaft	0	0	0	0	0	0	0	3.157	3.157
aktienbasierte Vergütungen	0	0	130	0	0	130	0	0	130
Konzern-Gesamtergebnis	0	0	0	0	-10.705	-10.705	0	-2.851	-13.556
Stand 31.12.2024	49.455	-12.453	2.605	155	8.362	48.124	0	2.621	50.745

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	–9.688	–13.556
+ Abschreibungen Anlagevermögen	145	36
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	276	132
+ Wertminderung Geschäfts- oder Firmenwert	0	1.942
–/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen / Beteiligungserträge	0	14
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	107	–343
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	2.229	–306
–/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–811	258
–/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	4
–/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–28.041	–289
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	–1.861	–1.862
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	7.578	3.615
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	–861	1.037
–/+ Ertragsteuerzahlungen	–429	–723
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–31.356	–10.043

Fortsetzung auf Seite 79

Fortsetzung von Seite 78

	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des immateriellen Anlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	52	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	290	0
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–115	0
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–299	–34
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–25	–15
– Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	–485	0
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–215	–492
+ Erhaltene Zinsen	14	7
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–783	–534
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	40.000
– Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	–768
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	18.807	19.926
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–8.572	–17.950
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–232	–148
– Auszahlung aus dem Erwerb von Minderheitsanteilen	–2.980	0
– gezahlte Zinsen	–1.826	–5.937
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.197	35.123
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–26.942	24.546
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.574	3.028
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	632	27.574

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.33

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

81 1. Grundlegende Informationen

81 2. Grundsätze der Berichterstattung

84 3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

84 4. Konsolidierungsmethoden

89 5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

103 6. Kapital- und Finanzrisikomanagement

104 7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

105 8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

136 9. Segmentberichterstattung

137 10. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

138 11. Sonstige Angaben

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 Freiverkehrsegment „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. Die The Grounds fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

2 Grundsätze der Berichterstattung

Für das Geschäftsjahr 2025 ist die The Grounds nicht nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuches (HGB) zur Konzernrechnungslegung verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde daher – wie auch der Konzernlagebericht – freiwillig aufgestellt.

Die The Grounds hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB sinngemäß angewendet. Dementsprechend wurde der Konzernabschluss auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS),

wie sie in der Europäischen Union (EU) für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der The Grounds (nachfolgend: „The Grounds-Konzern“). Einzelne Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Sie umfasst nur eine Gewinn- und Verlustrechnung, da direkt im Eigenkapital zu erfassende Komponenten nicht vorliegen und daher kein sonstiges Ergebnis auszuweisen ist.

Die 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.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen in allen wesentlichen Punkten bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zugrunde lagen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 waren nach Übernahme durch die EU folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IAS 21 „Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung“	1. Januar 2025

Aus den daraus resultierenden Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der The Grounds ergeben.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und – soweit dargestellt – von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind unter

der Voraussetzung der Übernahme durch die EU (eventuell nach erfolgten Anpassungen) erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der The Grounds nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung nach IASB	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9 „Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	1. Januar 2026	1. Januar 2026
Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9 „Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität“	1. Januar 2026	1. Januar 2026
Jährliche Verbesserungen an verschiedenen Standards, Band 11 (IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7)	1. Januar 2026	1. Januar 2026
IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“	1. Januar 2027	1. Januar 2027
Änderungen an IAS 21 „Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung“	1. Januar 2027	Noch nicht in EU-Recht übernommen
IFRS 19 „Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“	1. Januar 2027	Noch nicht in EU-Recht übernommen
IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Januar 2016	Keine EU-Anerkennung

Mit der Anwendung von IFRS 18 werden voraussichtlich wesentliche Änderungen für die zukünftigen Konzernabschlüsse der Gesellschaft einhergehen. Eine eingehende Analyse der zu erwartenden Änderungen liegt im Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Konzernabschlusses noch nicht vor. Aus der künftigen Anwendung der anderen neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft dagegen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Der vorliegende Konzernabschluss der The Grounds wurde freiwillig erstellt und am 29. September 2026 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Der Konzernabschluss wurde unter Fortführungsgesichtspunkten aufgestellt. Zum Bilanzstichtag besteht mit 632 TEUR nur ein geringer Bestand an frei verfügbaren Mitteln, aufgrund der Liquiditätsplanung gehen wir jedoch davon aus, dass dies ausreichend ist, um den Finanzbedarf im Prognosezeitraum zu decken, Insofern wird vom Grundsatz der Unternehmensfortführung ausgegangen.

3 Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die The Grounds stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf. Die Darstellung erfolgt grundsätzlich in TEUR, aufgrund dessen sich Rundungsdifferenzen zu den mathematisch exakten Werten ergeben können.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen und alle Unternehmen des Konsolidierungskreises bilanzieren ebenfalls in Euro.

4 Konsolidierungsmethoden

4.1 Geschäftsjahr und Stichtage der einbezogenen Abschlüsse

Geschäftsjahr des Konzerns ist das Kalenderjahr. Der Stichtag aller Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzernunternehmen stimmt mit dem Konzernabschlussstichtag überein.

4.2 Einbeziehung von Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der in den Konzernabschluss der The Grounds für die Berichtsperiode einbezogenen Tochterunternehmen findet sich in Abschnitt 4.4.1.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Abbildung zugegangener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (Date of Exchange). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte,

Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäftswert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden grundsätzlich innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem anderen Tochterunternehmen gehalten werden.

Soweit die einbezogenen Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personengesellschaften geführt werden, bei denen die Gesellschafter ein ordentliches, gegebenenfalls auch nur langfristiges Kündigungsrecht besitzen, sind die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter als Fremdkapital zu klassifizieren. Der nicht-beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnende Teil des Reinvermögens solcher Personengesellschaften wird bilanziell im Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, die Ergebnisanteile der nicht-beherrschenden Gesellschafter werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Posten „sonstige Finanzerträge“ erfasst. Zum 31. Dezember 2025 bestehen keine Beteiligungen an Personengesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen wurden, und an denen auch nicht-beherrschende Gesellschafter beteiligt sind.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften im Wege des Share Deals wird in der Endkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Kerngeschäfts des The Grounds-Konzerns sind. Dadurch wird dem wirtschaftlichen Charakter der Transaktionen mit Blick auf eine möglichst zutreffende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Rechnung getragen. Daraus folgt: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen.

Für gegebenenfalls zurückbleibende Restbeteiligungen gilt der Saldo der anteiligen Konzernbuchwerte der durch den Verkauf ausscheidenden Vermögenswerte und Schulden als Anschaffungskosten. Gehen Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft zu, wird dies in der Erstkonsolidierung entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Immobilien-Objektgesellschaften weder verkauft noch erworben.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochterunternehmen werden, soweit erforderlich, angepasst, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung nach Maßgabe der IFRS zu gewährleisten.

4.3 Abbildung von assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Kapitalanteile gehalten werden, mitzuwirken. Dabei ist weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse gegeben. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die The Grounds direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Konzernanteils am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt fortgeschrieben werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an dem Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt nur dann, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen anstelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die Assoziierungsvoraussetzungen erfüllt sind, nach der Equity-Methode abgebildet. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Anteile und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft. Jeglicher Betrag, um den der erworbene Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens die Anschaffungskosten des Anteilserwerbs übersteigt, wird in der Zugangsperiode bei der Ermittlung des Anteils am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens ertragswirksam erfasst.

4.4 Konsolidierungskreis

4.4.1 Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der The Grounds zum 31. Dezember 2025 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	75,0 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100,0 %
TG Homes GmbH	Berlin	100,0 %
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100,0 %
Grundstücksentwicklung Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Grounds App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100,0 %
BORBICO GmbH ¹⁾	Zossen	100,0 %
The Grounds Asset Management GmbH (vormals Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH)	Berlin	100,0 %
Capstone Opportunities GmbH	Berlin	89,9 %
CS1 GmbH	Berlin	100,0 %

Fortsetzung auf Seite 88

Fortsetzung von Seite 87

Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
CSO Verwaltung GmbH	Berlin	100,0 %
WMKG GmbH	Berlin	100,0 %
The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH	Berlin	100,0 %
The Grounds Bernau GmbH	Berlin	100,0 %
The Grounds App 2 GmbH	Berlin	89,9 %
Börde Bogen Management GmbH	Berlin	100,0 %
HIM 5 GmbH	Berlin	51,0 %
TG Margaretenstraße GmbH & Co. KG	Berlin	100,0 %

¹⁾ mittelbar gehalten über TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH

Nicht in den Konzernabschluss mit einbezogen wurde als 100-prozentige Tochtergesellschaft die WKM Wohnkonzept Management GmbH. Die Gesellschaft wurde im November 2025 erworben und im Juni 2026 weiterveräußert.

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss folgendes assoziiertes Unternehmen:

Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
CS2 GmbH	Berlin	49,0 %

Schließlich hielt die The Grounds zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

Beteiligungsliste

Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
Zuhause in Heubach GmbH & Co. KG ²⁾	Stuttgart	10,1 %	-30	-450
PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG ³⁾	Berlin	3,4 %	-5	0

²⁾ Daten gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2025.³⁾ Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2024.

4.4.2 Veränderungen in der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31. Dezember 2024 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode insoweit verändert, als dass im ersten Halbjahr 2025 die Wohnen am Haseknie GmbH & Co. KG auf die CSO Verwaltung GmbH und die Grundstücksgesellschaft Lenné-Quartier mbH & Co KG auf die WMKG GmbH angewachsen und somit erloschen sind.

Zudem wurden weitere Anteile an der bereits im Vorjahr in den Konzernabschluss einbezogenen Börde Bogen Management GmbH und der The Grounds App2 GmbH erworben und dadurch die Kapitalanteile von 51,0 % auf 100,0 % bzw. von 51,0 % auf 89,9 % aufgestockt.

5 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

5.1 Immaterielles Vermögen

5.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem anlassbezogenen Wertminderungstest unterzogen (Impairment-only Approach) und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

Aufgrund von Wertminderungen wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte in der Berichtsperiode 2024 vollständig abgeschrieben.

5.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Das sonstige immaterielle Vermögen enthält erworbene Software. Sie wird im Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und in den Folgeperioden mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem die Software entsprechend ihrer Zweckbestimmung verwendet werden kann. Abschreibungszeitraum ist die jeweils erwartete Nutzungsdauer, die zwischen zwei und sechs Jahren beträgt.

5.2 Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Unternehmens. Sie werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der jeweiligen Nutzungsdauer.

Die planmäßige Abschreibung beginnt, sobald der Vermögenswert entsprechend seiner Zweckbestimmung verwendet werden kann.

5.3 Leasingverhältnisse

Verträge des Unternehmens werden bei Vertragsbeginn dahingehend beurteilt, ob sie ein Leasingverhältnis begründen oder beinhalten. Ein Leasingverhältnis ist immer dann gegeben, wenn sich aus den vertraglichen Vereinbarungen die Berechtigung ergibt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

5.3.1 Vertragsverhältnisse als Leasingnehmer

Der The Grounds-Konzern ist Leasingnehmer folgender Kategorien von Vermögenswerten, wobei diese Leasingverhältnisse insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind:

- ▶ Geschäfts- und Büroräume,
- ▶ Nutzungsrechte aus langlaufenden Erbbaurechtsverträgen,
- ▶ Kraftfahrzeuge,
- ▶ (sonstige) Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen bilanziert der The Grounds-Konzern für alle identifizierten Leasingverhältnisse, bei denen er Leasingnehmer ist, einen Vermögenswert für das Nutzungsrecht an dem betreffenden Leasinggegenstand und eine Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit sowie etwaigen Nebenkosten (vor Laufzeitbeginn geleistete Zahlungen, direkt zurechenbare Vertragserlangungskosten, vereinbarte Rückbauverpflichtungen) und Minderungen (erhaltene Anreizleistungen). Leasing- und Nichtleasingkomponenten in den Leasingverhältnissen werden getrennt und die ermittelten Nichtleasingkomponenten sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich nach dem Barwert der Leasingzahlungen, die über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leisten sind. Die Abzinsung der Zahlungsverpflichtungen erfolgt in der Regel mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da die implizierten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmt werden können. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme zahlen müsste. Für Portfolios ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z.B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten etc.) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz zugrunde gelegt.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- ▶ feste Zahlungen einschließlich faktisch fester Zahlungen und abzüglich der vom Leasinggeber gewährten Anreize,
- ▶ variable Zahlungen, die an einen Index oder Referenzzins gekoppelt sind (erstmalig bewertet anhand des zum Bereitstellungsdatum gültigen Index- bzw. Zins-Werts),
- ▶ Beträge, die im Zusammenhang mit Restwertgarantien voraussichtlich anfallen,
- ▶ Ausübungspreise für Kauf- oder Verlängerungsoptionen, wenn hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird,
- ▶ Vertragsstrafen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn hinreichend sicher ist, dass die Kündigung erfolgt.

Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden neben der fixierten Grundlaufzeit auch Zeiträume berücksichtigt, die durch die Ausübung von Verlängerungsoptionen und die Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen erwartungsgemäß hinzukommen.

Für Zwecke der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der geleisteten Leasingzahlungen fortgeschrieben. Außerdem wird das Nutzungsrecht bei etwaigem Wertminderungsbedarf außerplanmäßig abgeschrieben und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit fortlaufend angepasst.

Leasingverbindlichkeiten werden neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Zins- oder Indexänderungen verändern, Schätzungen über die voraussichtlichen Zahlungen aufgrund einer Restwertgarantie anzupassen sind, sich eine neue Einschätzung hinsichtlich der Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ergibt oder sich faktisch feste Leasingzahlungen ändern. Im Fall der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts. Soweit diese Anpassung zu einer Verringerung des Buchwerts des Nutzungsrechts unter null führen würde, wird der Anpassungsbetrag erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die aus Leasingverhältnissen anzusetzenden Nutzungsrechte werden in der Konzernbilanz gesondert in den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz ebenfalls gesondert jeweils unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten abgebildet.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von bis zu 12 Monaten wird abweichend von den zuvor beschriebenen Grundsätzen kein Nutzungsrecht und keine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die geleisteten Leasingzahlungen werden stattdessen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen aufwandswirksam erfasst, soweit nicht eine lineare Aufwandsverteilung über die Vertragslaufzeit sachgerechter erscheint.

5.3.2 Vertragsverhältnisse als Leasinggeber

Der The Grounds-Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Solche Leasingverhältnisse sind danach zu unterscheiden, ob ein Finanzierungs- oder ein Operate-Leasing vorliegt. Maßgebendes Klassifikationsmerkmal ist dabei, welcher Vertragspartner die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert des Leasingverhältnisses verbunden sind. Für Zwecke dieser Beurteilung werden bestimmte Indikatoren herangezogen, bspw. ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts umfasst. Trägt nach der Gesamtwürdigung der vertraglichen Vereinbarungen der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, liegt Finanzierungsleasing vor, andernfalls Operate-Leasing.

Die als Leasingverhältnisse anzusehenden Verträge des The Grounds-Konzerns mit Mietern sind durchweg als Operate-Leasing einzustufen. Sie betreffen überwiegend Privatisierungsprojekte des Konzerns, teilweise aber auch als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die daraus vereinnahmten monatlichen Mietzahlungen werden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen ertragswirksam in den Umsatzerlösen erfasst, soweit nicht eine lineare Ertragsverteilung über die Vertragslaufzeit des Leasingverhältnisses sachgerechter erscheint. Soweit eine Vereinbarung neben der Leasing- auch Nichtleasingkomponenten beinhaltet, erfolgt eine Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts gemäß den Regelungen des IFRS 15.

5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Objekte, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Realisierung von Wertsteigerungen dienen. Dies beinhaltet auch Immobilien, die sich (noch) in der Herstellungsphase befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitäten entfaltet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten und nachfolgend zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts resultieren, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts und wird in der Periode des Abgangs erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu dem Zeitpunkt, zu dem sich abzeichnet, dass die unmittelbare Verwertung durch Verkauf nicht umgesetzt werden kann und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand zu erwarten ist.

5.5 Wertminderungen von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts

abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung, ob eine Wertminderung vorliegt, werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen jedoch höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

5.6 Finanzinstrumente

5.6.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Direkt zurechenbare Transaktionskosten erhöhen den Zugangswert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Die finanziellen Vermögenswerte werden auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung solcher Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in folgende Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AC);
- ▶ zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebnisneutralem Ausweis von Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI);
- ▶ zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis (FVTPL).

Sowohl in der Berichts- als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahrs hat der The Grounds-Konzern neben Eigenkapitalinvestments (Beteiligungen) nur Kredite und Forderungen bilanziert, die wie auch zuvor nach IAS 39 zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertet wurden. Bei den bilanzierten Beteiligungen handelt es sich um Vermögenswerte der Kategorie „FVTPL“.

Die zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Beteiligungen werden konzeptionell zu ihren beizulegenden Zeitwerten bilanziert, die auf der Grundlage ihres zum jeweiligen Abschlussstichtag geschätzten Zukunftserfolgsbestimmt werden. Bei unwesentlichen Beteiligungen

wurde teilweise davon ausgegangen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten dem beizulegenden Zeitwert entsprechen. Auf etwaige zum Abschlussstichtag bestehende Unterschiede zwischen dem Beteiligungsbuchwert nach IFRS und dem diesbezüglich relevanten Steuerwert werden latente Ertragsteuern abgegrenzt, soweit entsprechende Veräußerungsgewinne in der Zukunft nicht steuerbefreit sind und es sich um wesentliche Beträge handelt.

Wertminderungen der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst und nach dem sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodell nach IFRS 9.5.5.15 bestimmt. Dieses Modell ermittelt einen Wertberichtigungsbedarf unter Berücksichtigung bestehender Sicherheiten in Höhe der über die Gesamtlaufzeit der Vermögenswerte erwarteten Kreditverluste. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben. Sobald ersichtlich ist, dass eine Forderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinvestments der Kategorie „FVTOCI“ werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im sonstigen Ergebnis angesammelte Gewinne und Verluste werden bei Abgang dieser finanziellen Vermögenswerte nicht erfolgswirksam klassifiziert. Dividenden werden hingegen erfolgswirksam realisiert.

5.6.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, deren Begleichung auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Abschlussstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

5.7 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert für die sich im The Grounds-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende hierarchische Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ **Stufe 1:** Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- ▶ **Stufe 2:** Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- ▶ **Stufe 3:** Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden.

Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73).

5.8 Vorräte

Die Vorräte des The Grounds-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf bzw. zur Entwicklung erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Herstellungskosten entstehen, wenn und soweit an den Immobilien vor Abgang noch Sanierungs- oder Entwicklungstätigkeiten vorgenommen werden. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Materialkosten und Löhne sowie die Kosten der zurechenbaren Fremdleistungen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

5.9 Zahlungsmittel

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

5.10 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe werden zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

5.11 Aktienbasierte Vergütungen

Für aktienbasierte Vergütungszusagen (Optionsrechte), die in der Berichtsperiode von der The Grounds erstmals eingeräumt wurden, ist ein Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktien) vorgesehen, wobei die Gesellschaft alternativ auch die Möglichkeit besitzt, die Verpflichtung durch Barausgleich zu erfüllen. Der beizulegende Zeitwert wird zum Ausgabzeitpunkt der Optionen ermittelt und anteilig über die Wartezeit der Begünstigten unter entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals als Aufwand erfasst. Im Hinblick auf kapitalmarktabhängige Leistungsbedingungen der Vergütungszusagen wird der beizulegende Zeitwert der gewährten Optionen zum Ausgabetag unter Berücksichtigung dieser Bedingungen über ein anerkanntes mathematisches Bewertungsmodell (Black-Scholes-Modell) ermittelt und unverändert fortgeführt. Für solche kapitalmarktabhängigen Leistungsbedingungen erfolgt somit keine Anpassung zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen. Bei Änderungen der gewährten Optionsanzahl wird dagegen der als Aufwand erfasste Betrag angepasst. Solche Änderungen können auch in der erwartungsgemäßen Erfüllung von Dienst- und/oder kapitalmarktunabhängigen Leistungsbedingungen begründet liegen.

Aus den bestehenden aktienbasierten Vergütungszusagen war letztmalig im Jahr 2024 Aufwand unter entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals zu erfassen.

5.12 Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

Die der Eigenkapitalbeschaffung direkt zuordenbaren Aufwendungen werden in Einklang mit IAS 32 unter Abzug der damit verbundenen Ertragsteuervorteile erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet, soweit sie sich auf die Ausgabe neuer Eigenkapitalinstrumente beziehen. Aufwendungen, die nicht vollumfänglich der Eigenkapitalbeschaffung zugeordnet werden können, werden anhand sinnvoller Schlüssel in direkt mit dem Eigenkapital zu verrechnende und als Aufwendungen der Berichtsperiode erfolgswirksam zu erfassende Bestandteile aufgeteilt.

5.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn dem Unternehmen aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn das Unternehmen die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt es den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte wird angesetzt, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

5.14 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Abschlussstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder Verlustvorträge verwendet werden können.

Dabei wurde ein Steuersatz von 10 % bis 15 % für die Körperschaftsteuer, in Abhängigkeit von der Periode, in der sich die temporären Unterschiede voraussichtlich umkehren, zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie 14,35 % für die Gewerbesteuer angesetzt.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten

im Zusammenhang mit direkt gegen Rücklagen zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls direkt gegen die Rücklagen erfasst werden.

5.15 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist dadurch gekennzeichnet, dass ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei den im The Grounds-Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

5.16 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse aus Kundenverträgen werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, sobald die Verfügungsgewalt über das zu liefernde Gut oder die zu erbringende Dienstleistung auf den Kunden übergegangen ist. Sie werden in Höhe der Gegenleistung angesetzt, auf die der Konzern nach Erfüllung seiner zeitpunkt- oder zeitraumbezogenen Leistungsverpflichtung nach den vertraglichen Vereinbarungen erwartungsgemäß Anspruch hat.

Die Umsatzerlöse des The Grounds-Konzerns werden im Wesentlichen aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohnungen und Projektimmobilien, den Erlösen aus Dienstleistungen im Asset Management sowie aus Mieterträgen und Betriebskostenabrechnungen erzielt.

Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen beinhalten überwiegend eine einzige Leistungsverpflichtung i. S. v. IFRS 15. Bei Immobilienverkäufen ohne wirtschaftlich relevante Bauverpflichtung liegt in der Regel eine zeitpunktbezogene Leistungsverpflichtung vor. Die Verfügungsmacht über die Immobilie geht dabei grundsätzlich mit dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Mit diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Zahlungsanspruch. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt mit dem dinglichen Vollzug der Anteilsübertragung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem für die Transaktion in Rechnung gestellten Betrag. Da die Gegenleistung grundsätzlich mit dem Übergang des Rechtstitels fällig ist, enthält dieser keine wesentliche Finanzierungskomponente. Soweit mit dem Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Aufbesserungs- oder Sanierungsarbeiten übernommen werden, werden daraus

resultierende Erlöse erst mit deren Erfüllung realisiert, da diese als separierbare Leistungsverpflichtung zu betrachten sind.

Geht die Erfüllung von Immobilienkaufverträgen mit Kunden mit erheblichen Bauverpflichtungen einher, erfolgt die Erlösrealisation in der Regel zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kundenvertrags. Zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads wird grundsätzlich auf das Verhältnis der bereits angefallenen Baukosten zu den erwarteten Gesamtkosten des Projekts abgestellt (Cost-to-Cost-Methode). Die sich daraus ergebenden Umsatzerlöse werden auf der Grundlage der in dem Kundenvertrag geregelten Gegenleistung bestimmt. Sind vertragliche Abschlagszahlungen vereinbart, die nach leistungsbezogenen Meilensteinen bezüglich des Baufortschritts berechnet bzw. vereinnahmt werden, wird für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen ein Vertragsvermögenswert aktiviert und in der Konzernbilanz gesondert ausgewiesen. Übersteigt die Meilensteineinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit angesetzt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen Umsatzrealisation und der jeweiligen Meilensteineinzahlung weniger als ein Jahr beträgt.

Immobilienprojekte, für die noch keine Kaufverträge mit Kunden vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

Dienstleistungserträge aus dem Asset Management setzten sich aus einem einmaligen Ertrag bei Vertragsabschluss (Onboarding Fee) und laufenden Erträgen für die jeweils erbrachten Leistungen zusammen.

Mieterträge werden über die Laufzeit des Mietverhältnisses periodengerecht entsprechend den zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen erfasst und in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Neben-/Betriebskosten werden grundsätzlich mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet, da die umlagefähigen Aufwendungen als im Interesse der Mieter verauslagt gelten.

Zinserträge werden zeitproportional erfasst und nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags und des anwendbaren Effektivzinssatzes abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden können.

5.17 Vergütungen für Geschäftsvermittlung

Vergütungen für die Vermittlung von konkreten Geschäftsabschlüssen mit Kunden sind grundsätzlich als Vermögenswert zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben. Mit Blick auf ihren kurzfristigen Charakter werden Vermittlungsvergütungen des The Grounds-Konzerns zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits geleistete Vermittlungsvergütungen als Vertragserlangungskosten unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

6 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds das Ziel, die Liquidität und die Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der The Grounds-Konzern absatzseitige Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

Zum Bilanzstichtag besteht mit 632 TEUR nur ein geringer Bestand an frei verfügbaren Mitteln, aufgrund der Liquiditätsplanung gehen wir jedoch davon aus, dass dies ausreichend ist, um den Finanzbedarf im Prognosezeitraum zu decken.

Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses sind auch Schätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen erforderlich, die sich auf die Abbildung der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten für die jeweilige Berichtsperiode auswirken (können). Diese Annahmen und Schätzungen erfolgen zwar nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen, werden jedoch naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Schätzungen und Annahmen mussten insbesondere für folgende Sachverhalte vorgenommen werden:

- ▶ Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- ▶ Bewertung der im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien
- ▶ Einschätzung, ob eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll (IAS 2) oder langfristig zur Renditeerzielung eingesetzt wird (IAS 40)
- ▶ Bewertung risikobehafteter Forderungen
- ▶ Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten, insbesondere betreffend die Realisierbarkeit von aktiven latenten Steuern.

Es bestehen Unsicherheiten zur Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.

- ▶ Ansatz und Bewertung von Rückstellungen aufgrund bestehender Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns

Änderungen von Schätzungen und Annahmen werden zum Zeitpunkt der zugrundeliegenden besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

8 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

8.1 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich wie folgt:

	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstiges immaterielles Vermögen		Sachanlagen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.942	20	20	282	269
Kumulierte Abschreibungen	1.942	0	7	5	106	89
Buchwert zum 1. Januar	0	1.942	13	15	176	180
Zugänge (+)	0	0	115	0	299	34
Abgänge (-)	0	0	0	0	-90	-21
Abschreibungen (-)	0	-1.942	-10	-2	-135	-34
Abgänge Abschreibungen (-)	0	0	0	0	-38	-17
Buchwert zum 31. Dezember	0	0	118	13	288	176
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.942	135	20	491	282
Kumulierte Abschreibungen	1.942	1.942	17	7	203	106

8.2 Nutzungsrechte

Die nach Vermögenskategorien differenzierten Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Geschäfts- und Büroräume		Kraftfahrzeuge		Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten	447	447	231	217	0	12
Kumulierte Abschreibungen	380	290	178	134	0	12
Buchwert zum 1. Januar	67	157	53	83	0	0
Zugänge (+)	710	0	208	14	14	0
Abgänge (-)	-447	0	-2	0	0	0
Abschreibungen (-)	-214	-90	-60	-44	-2	0
Abgänge Abschreibungen (-)	-447	0	0	0	0	0
Buchwert zum 31. Dezember	563	67	199	53	12	0
Anschaffungskosten	710	447	437	231	14	0
Kumulierte Abschreibungen	147	380	238	178	2	0

Kurzfristige Leasingverhältnisse, für die die Anwendungserleichterung des IFRS 16.6 in Anspruch genommen wird, betrafen zum Abschlussstichtag einen Pkw-Leasingvertrag, dessen Laufzeit nur 11 Monate betragen hat. Die Leasingraten beliefen sich auf 4 TEUR.

8.3 Leasinggeberverhältnisse

Die als Operate Leasing einzustufenden Mietverträge des The Grounds-Konzerns haben in der Berichtsperiode zu Mieteinnahmen von 2.378 TEUR (Vj.: 1.767 TEUR) geführt. Davon entfallen 841 TEUR (Vj.: 125 TEUR) auf Vorrats- bzw. Projektimmobilien und 1.536 TEUR (Vj.: 1.642 TEUR) auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Operate-Leasingverhältnisse des The Grounds-Konzerns betreffen im Jahr 2025 im Wesentlichen die Vermietung von Wohnimmobilien mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist seitens der Mieter von drei Monaten. Aus den bestehenden Mietverträgen betreffend den derzeitigen Immobilienbestand werden im Geschäftsjahr 2026 Mindestleasingzahlungen in Höhe von rd. 600 TEUR erzielt, wovon rd. 250 TEUR auf die Vorratsimmobilien entfallen, die im Rahmen der Einzelprivatisierung veräußert werden sollen. Die

zukünftigen Mindestleasingzahlungen für die unkündbare Grundmietzeit aus der längerfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien sind von untergeordneter Bedeutung.

8.4 Beteiligungen

Bei den ausgewiesenen Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 10,1 % an der ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG, Stuttgart, und einen Anteil in Höhe von 3,4 % an der PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

Erstmals wird im Jahr 2025 auch der 100-prozentige Anteil an der WKM Wohnkonzept Management GmbH unter den Beteiligungen ausgewiesen, welche aus Geringfügigkeitsgründen nicht vollkonsolidiert und auch nicht at Equity einbezogen wurde. Über die WKM Wohnkonzept Management GmbH wurde im November 2025 die Kontrolle erlangt. Die Gesellschaft wurde im Juni 2026 wieder veräußert.

8.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	0	2.279
Anteilsabgänge	0	-2.265
Anteile an Gewinnen und Verlusten	0	-14
Ende des Geschäftsjahrs	0	0

8.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	35.075	35.131
Zugänge (+)	215	492
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (-)	0	-290
Umgliederung in das Umlaufvermögen	-5.700	0
Abgänge (-)	0	0
Aufwertungen (+)	1.271	476
Abwertungen (-)	-460	-734
Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	30.401	35.075

Der Zugang im Jahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in Objekten in Kremmen und Fehrbellin und im Stendal/Prignitz-Portfolio.

Im Geschäftsjahr erfolgte für die Objekte in Schorfheide und Rauen, welche ursprünglich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen wurden, eine Umgliederung in das Vorratsvermögen. Hintergrund der Änderung ist eine Verwertungsabsicht durch den Verkauf als Eigentumswohnungen. Hierfür erfolgte eine rechtliche Teilung der Objekte und die Umsetzung des Einzelverkaufs als Eigentumswohnungen. Erste Verkäufe erfolgten bereits im Jahr 2025.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 14.684 TEUR (Vj.: 19.936 TEUR) belastet.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Abschlussstichtag wurden unabhängige Sachverständigengutachten eingeholt. In die Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten ein. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt 30.401 TEUR.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert 31.12.2025	Spanne 31.12.2025
Liegenschaftszinssatz	%	4,53 %	1,2%–6,50 %
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m²	6,41	4,25–10,70
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	22,48 %	19,36%–30,25 %

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert 31.12.2025	Spanne 31.12.2025
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	14,2	7,0–31,5
Marktwert pro m²	EUR/m²	1.195	359–4.050

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert 31.12.2024	Spanne 31.12.2024
Liegenschaftszinssatz	%	4,41 %	1,05 %–6,50 %
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m²	6,98	4,25–10,00
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	23,08 %	16,61 %–34,23 %

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert 31.12.2024	Spanne 31.12.2024
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	16,0	7,5–32,3
Marktwert pro m²	EUR/m²	1.342	381–3.880

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 27.600 TEUR (Vj.: 31.925 TEUR) ergeben. Wäre umgekehrt der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt 33.561 TEUR (Vj.: 38.575 TEUR) betragen. Die Verringerung der Marktmiete um 10 % hätte einen Zeitwert der Immobilien von 26.831 TEUR (Vj.: 30.975 TEUR) zur Folge. Wäre umgekehrt die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 33.911 TEUR (Vj.: 38.935 TEUR) betragen. Bei Verringerung der Leerstandsquote um 1 % hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 30.781 TEUR (Vj.: 35.465 TEUR) betragen. Im Gegenzug verringert sich der Zeitwert der Immobilien auf 29.981 TEUR (Vj.: 34.575 TEUR) sofern die Leerstandsquote sich um 1 % erhöht hätte.

Bezüglich der mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erzielten Umsatzerlöse und den diesen zuzuordnenden Aufwendungen verweisen wir auf die Darstellung in der Segmentberichterstattung zur Bestandshaltung.

8.7 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Genossenschaftsanteile	160	160
Summe	160	160

8.8 Vorräte

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

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Noch nicht abgerechnete Betriebs-/Heizkosten	1.176	1.180
Immobilien im Bau	94.213	85.398
Verkaufsfertige Immobilien	29.612	4.972
Geleistete Anzahlungen	0	1.012
Summe	125.000	92.562

Die Immobilien im Bau umfassen Projektentwicklungen in der Planungs- und Hochbauphase.

In den Vorräten sind Immobilien im Bau in Höhe von 80.081 TEUR (Vj.: 85.398 TEUR) und in den verkaufsfertigen Immobilien in Höhe von 16.712 TEUR (Vj.: 3.589 TEUR) enthalten, deren Veräußerung später als innerhalb von 12 Monaten realisiert werden sollen.

In den Immobilien im Bau sind im Jahr 2025 aktivierte Fremdkapitalkosten von 3.435 TEUR (Vj.: 4.481 TEUR) enthalten. Der Finanzierungskostensatz bewegt sich je nach Projekt in

einer Spanne von 4,74 % bis 14 %. Auf das Projekt in Erkner wurden im Berichtsjahr Wertminderungen von 1.278 TEUR vorgenommen.

Der Anstieg bei den verkaufsfertigen Immobilien resultiert aus dem Erwerb des Portfolios Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland sowie aus der Umgliederung der Objekte in Schorfheide und Rauen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

8.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	2.496	1.355
Wertberichtigungen	-118	-157
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	2.378	1.198

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

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.496	1.355
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	1.939	17
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	10	14
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tagen	68	267
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	10	28
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	82	70
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	179	151
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	208	806
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	118	156

Das Ausfallrisiko der zum Abschlussstichtag um mehr als 30 Tage überfälligen und nicht wertberichtigten Forderungen wird als gering eingeschätzt.

8.10 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten eine kurzfristige Darlehnsforderung in Höhe von 491 TEUR gegen die WKM Wohnmanagement GmbH und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 361 TEUR aus dem Asset Management gegen Gesellschaften aus dem von der H.I.G. übernommenen Ziegert-Portfolio.

8.11 Sonstige Forderungen

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

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	600	314
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	904	510
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	688	1.746
Forderungen aus Rückerstattungsansprüchen	200	400
Forderungen aus Darlehen an Dritte	0	68
Geleistete Vertragserlangungskosten	141	77
Forderungen aus Umsatzsteuer	121	122
Sonstige Steuererstattungsansprüche	131	60
Kautionen	119	108
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben	1.448	3.961
Rechnungsabgrenzungsposten	186	319
Übrige sonstige Forderungen	429	100
Summe	4.967	7.785

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen inklusive aufgelaufener Zinsen mit einem Buchwert von 600 TEUR gegen die CS2 GmbH. Auf den Nominalwert der Forderungen von 1.012 TEUR (Vj.: 657 TEUR) sind Wertberichtigungen vorgenommen, die 2025 um 62 TEUR auf 412 TEUR erhöht wurden. Der Darlehensbetrag hat sich im Jahr 2025 insbesondere durch den Erwerb einer besicherten Darlehensforderung gegen diese Gesellschaft von 291 TEUR erhöht.

Die Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen beinhalten ein Darlehen über 500 TEUR (Vj.: 500 TEUR), welches wie im Vorjahr mit 3 % p. a. verzinst wird und mit dem ehemaligen Projekt in Bad Zwischenahn in Zusammenhang steht. Im Geschäftsjahr neu hinzugekommen ist ein weiteres Darlehen inklusive aufgelaufener Zinsen über 388 TEUR an den Minderheitengesellschafter bei der The Grounds App 2 GmbH. Dieses Darlehen wird mit 2 % p.a. verzinst und ist nach Realisierung des Projekts Börde Bogen zur Rückzahlung fällig.

Die anderen Forderungen gegen nahestehende Personen betreffen im Wesentlichen mit 633 TEUR (Vj.: 1.133 TEUR) weiterberechnete Planungskosten in Höhe von nominal 1.133 TEUR im Rahmen des Rücktritts seitens des Verkäufers vom schwebenden Kaufvertrag für das Projekt in Bad Zwischenahn. Die Forderung wurde im Geschäftsjahr 2025 um 500 TEUR wertberichtigt.

Die Forderungen aus Rückerstattungsansprüchen von 200 TEUR (Vj.: 400 TEUR) stehen ebenfalls mit diesem Projekt in Zusammenhang, betreffen aber keine nahestehenden Unternehmen/Personen. Die Forderung wurde 2025 um 200 TEUR wertberichtigt.

Bei den verfügbungsbeschränkten Bankguthaben handelt es sich im Wesentlichen um Bankguthaben, auf denen sich Mittel zur Zinsdeckung befinden, über die die Konzerngesellschaften nur für Zinszahlungszwecke verfügen können.

8.12 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

8.13 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Das als zur Veräußerung gehaltene Grundstück Rudolph-Breitscheid-Str. 6 in Wittenberge wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2025 verkauft und der Nutzen- und Lastenwechsel hat vertragsgemäß stattgefunden. Im Jahr 2025 war keine Umgliederung von Bestandsimmobilien erforderlich.

8.14 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 49.454.740 EUR und ist eingeteilt in 49.454.740 Stück Stammaktien. Es hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Beginn des Geschäftsjahrs	49.454.740	17.805.517
Kapitalherabsetzung	0	8.902.759
Kapitalerhöhung	0	40.551.982
Ende des Geschäftsjahrs	49.454.740	49.454.740

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.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 23. Juni 2025 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 22. Juni 2030 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 24.727.370,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2025/I). Das bis dahin bestehende Genehmigte Kapital 2021/I von 8.902.758,00 EUR wurde aufgehoben.

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). Darüber hinaus ist das Grundkapital auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 23. Juni 2025 um bis zu 24.727.370,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2025/I). Das bis dahin bestehende Bedingte Kapital 2018/I von 7.152.758,00 EUR wurde aufgehoben.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Ausgabebeträge für Aktien, die bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden, sowie Zuführungen aus der Ausgabe von aktienbasierten Vergütungen und die Erfassung der Eigenkapitalkomponente der im Geschäftsjahr 2021 ausgegebenen Wandelanleihe. Diese Beträge wurden in Vorjahren gekürzt um Eigenkapitalbeschaffungskosten (nach Abzug von Ertragsteuern) sowie durch Entnahmen zur Verlustkompensation.

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

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb beruht auf dem umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der The Grounds und der The Grounds Real Estate GmbH (vormals: AG) im Geschäftsjahr 2017.

Der Bilanzgewinn resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Abschlussstichtag, die nicht ausgeschüttet worden sind.

Die Tempus Holdings 112 S.à r.l, Senningerberg/Luxemburg, hatte in der Vergangenheit eine mit 20 % verzinsliche und besicherte Anleihe der Gesellschaft in Höhe von 17.000 TEUR gezeichnet, die eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029 hatte. Die Zinsen auf diese Anleihe waren endfällig. Ende 2025 hat die Gesellschaft eine neue Anleihe (Hybridanleihe) begeben, die ebenfalls durch die Tempus Holdings 112 S.à r.l gezeichnet wurde. Der Kaufpreis für diese Anleihe wurde durch Aufrechnung mit der bislang bestehenden Anleihe inklusive aufgelaufener, noch nicht gezahlter Zinsen von 24.464 TEUR geleistet. Die wesentlichen Anleihebedingungen dieser neuen Anleihe stellen sich wie folgt dar:

- ▶ Die Anleihe ist unbefristet, hat keine festgelegte Fälligkeit und keinen Rückzahlungstermin.
- ▶ The Grounds AG ist nicht verpflichtet, die Anleihe zu irgendeinem Zeitpunkt zurückzahlen. Eine Rückzahlung erfolgt ausschließlich nach Ermessen des Emittenten. Der Vorstand kann hierüber allein entscheiden und benötigt nicht die Zustimmung des Aufsichtsrats.
- ▶ Der Zinssatz beläuft sich auf 20 %.
- ▶ Die Zinsen werden kapitalisiert und dem ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe hinzugerechnet.
- ▶ Die Anleihe ist unbesichert.
- ▶ Die Anleihe ist nachrangig. Im Falle der Liquidation ist sie
 - a. dem gezeichneten Kapital vorrangig und
 - b. nachrangig gegenüber allen anderen nachrangigen oder nicht nachrangigen Verpflichtungen der The Grounds AG.

Aufgrund dieser Anleihebedingungen wird diese Hybridanleihe gemäß IAS 32 im Eigenkapital ausgewiesen.

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

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit für die The Grounds Real Estate Development AG wesentlichen nicht-beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 dargestellt:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	77.141	89.012
Summe der langfristigen Vermögenswerte	1.008	326
Summe der kurzfristigen Schulden	77.007	78.697
Summe der langfristigen Schulden	1.209	2.259
Nettovermögen	-67	8.382
Erträge/Umsatzerlöse	5	4.841
Jahresüberschuss	-1.023	-7.676
davon den Anteilseignern der The Grounds zuzurechnen	-1.005	-4.825
davon den nicht-beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-18	-2.851

8.15 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	26.571	13.793
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	26.571	13.793
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	50.856	51.729
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	50.856	51.729
Summe Finanzverbindlichkeiten	77.427	65.522

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Nachrangdarlehen in Höhe von nominal 76.636 TEUR (Vj.: 58.571 TEUR) sind mit Grundschulden besichert. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten durch Bankkontenverpfändungen, Abtretung von Schadensersatzansprüchen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert. Zusätzlich hat die The Grounds Real Estate Development AG für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von nominal 29.932 TEUR (Vj.: 26.838 TEUR) Bürgschaften und harte Patronatserklärungen abgegeben. Für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von nominal 18.029 TEUR (Vj.: 17.480 TEUR) wurden zudem die Gesellschaftsanteile verpfändet.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 22.991 TEUR (Vj.: 17.480 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf das sogenannte Loan to Value (Verhältnis zwischen Schuldsaldo und Marktwert des Beleihungsobjekts) sowie auf das Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern enthalten Darlehen in Höhe von 734 TEUR (Vj.: 1.854 TEUR) von Mitgeschafter aus Joint-Venture Projekten.

Alle Kredite lauten auf Euro.

8.16 Anleihen

Die The Grounds hatte im Februar 2021 eine endfällige Wandelanleihe mit einer Nennbetrags-Stückelung von jeweils 1.000 EUR, einer dreijährigen Laufzeit und einem Gesamtnennbetrag von 12,0 Mio. EUR ausgegeben, die im Oktober 2021 um 4,8 Mio. EUR auf insgesamt 16,8 Mio. EUR erhöht wurde. Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zum Erwerb von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Nachdem vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht worden war, wurde die Anleihe im Jahr 2024 um drei Jahre bis Februar 2027 verlängert, als nicht-wandelbare Schuldverschreibung ausgestaltet und die Nominalverzinsung angepasst. Die Nominalverzinsung betrug bis zum 17. August 2024 8,0 % p.a. und danach bis zur planmäßigen Endfälligkeit der Anleihe 0,0 % p.a. (Nullkuponanleihe). Soweit Zinszahlungen anfallen, haben diese jeweils halbjährlich am 18. August und 18. Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.

Bilanziell wurde die ursprüngliche Wandelanleihe in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufgegliedert. Der Wert der Eigenkapitalkomponente zum Ausgabebetrag wurde unter Berücksichtigung von Emissionskosten und eines angemessenen Nominalzinsabschlags für das Wandlungsrecht aus den zu leistenden Zahlungen mit 568 TEUR ermittelt. Dieser Betrag wurde in Vorjahren in der Kapitalrücklage erfasst.

Mit der Herabsetzung der Nominalverzinsung in der Vorperiode war eine substanzielle Änderung der Finanzierungskonditionen verbunden. Daher erfolgte 2024 gemäß IFRS 9.3.3.2 eine Ausbuchung der bisher ausgewiesenen Fremdkapitalkomponente und eine Einbuchung eines neuen Fremdkapitalinstruments unter erfolgswirksamer Erfassung der Wertdifferenz und der mit der Anleiheänderung zusammenhängenden Aufwendungen in Höhe von insgesamt 2.998 TEUR.

Aus der Aufzinsung dieser Anleihe (Nullkuponanleihe) entstand 2025 ein aufwands- aber nicht zahlungswirksamer Zinsaufwand in Höhe von 1.162 TEUR.

Hinsichtlich der von der Tempus Holdings 112 S.à r.l, Senningerberg/Luxemburg, in der Vergangenheit gezeichneten Anleihe über 17.000 TEUR und deren Aufrechnung im Jahr 2025 mit einer neu begebenen Hybridanleihe, die im Eigenkapital ausgewiesen wird,

verweisen wir auf die Ausführungen unter 8.14 Eigenkapital. Für die Berichtsperiode wird für diese Anleihe ein aufwands- aber nicht zahlungswirksamer Zinsaufwand von insgesamt 4.126 TEUR (Vj.: 2.921 TEUR) ausgewiesen.

8.17 Leasingverbindlichkeiten

Die aus Leasingverhältnissen erfassten Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	bis 1 Jahr		> 1 Jahr bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zahlungen	180	145	821	135	1.546	1.574
Zinsanteil	58	26	128	91	810	832
Tilgungsanteil	122	119	693	44	736	742

8.18 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Aus- stehende Rechnun- gen	Abschluss und Prüfung	Gewähr- leistungen	Andere	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2025	158	504	194	300	13	1.169
Verbrauch	103	176	216	11	0	506
Auflösung	0	4	12	0	0	16
Zuführung	86	195	249	0	99	630
31. Dezember 2025	141	519	215	289	112	1.275

Die Rückstellungen haben sich in der Vergleichsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Aus- stehende Rechnun- gen	Abschluss und Prüfung	Gewähr- leistungen	Andere	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2024	83	1.244	71	100	3.514	5.012
Verbrauch	83	1.102	71	0	0	1.256
Auflösung	0	17	0	0	1	18
Zuführung	158	379	194	200	0	931
Umgliederung	0	0	0	0	3.500	3.500
31. Dezember 2024	158	504	194	300	13	1.169

In den anderen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen enthalten.

8.19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.857	3.501

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag beinhalten maßgeblich ausstehende Rechnungen für Bau- und Baunebenkosten und für Beratungsleistungen.

8.20 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen	1.027	1.015

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen, wie auch in der Vorperiode, aus Betriebskosten-vorauszahlungen von Mietern.

8.21 Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2025	31.12.2024
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	1.520	3.586
Sicherungseinbehalte	183	110
Umsatzsteuer	130	28
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	112	129
Nicht-beherrschenden Gesellschafter bei Personengesellschaften	0	85
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	367	548
Sonstige Verbindlichkeiten	2.312	4.486

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen beinhalten mit 1.500 TEUR (Vj.: 3.500 TEUR) in der Vergangenheit eingegangene Verpflichtungen zur Entlassung aus einer gesamtschuldnerischen Haftung. Hierauf wurden im Jahr 2025 Zahlungen in Höhe von 2.000 TEUR geleistet.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer.

8.22 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.686 TEUR (Vj.: 2.202 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 656 TEUR (Vj.: 443 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 1.030 TEUR (Vj.: 1.759 TEUR).

8.23 Latente Steuern

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Berichtsjahr wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 10 % bis 15 % kalkuliert, aufgrund der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % bis 2027 auf 10 % ab 2032. Weiterhin wurde der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie 14,35 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	3.371	3.818
Latente Steuerverbindlichkeiten	-4.610	-5.304
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-1.239	-1.486
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	232
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	0	178
Erfolgsneutraler Abgang latente Steuerverbindlichkeiten	0	662
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	703	-823
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-536	-1.239
Latente Steuerforderungen	2.562	3.371
Latente Steuerverbindlichkeiten	-3.097	-4.610

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen ergeben sich aus Unterschiedsbeträgen in folgenden Positionen:

Ursache	Vorräte	Steuerliche Verlustvorträge	Übriges	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2025	1.418	1.717	236	3.371
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-1.135	561	-236	-809
Stand 31. Dezember 2025	283	2.278	0	2.562

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen diverse Tochterunternehmen.

Darüber hinaus bestehen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. 8,2 Mio. EUR (Vj.: 3,8 Mio. EUR) und nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. 5,9 Mio. EUR (10,0 Mio. EUR).

Die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus Unterschiedsbeträgen in folgenden Positionen:

Ursache	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Vorräte	Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	Übriges	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2025	-1.589	-1.548	-1.354	-119	-4.610
Erfolgswirksam erfasste Beträge	137	506	793	78	1.513
Stand 31. Dezember 2025	-1.452	-1.042	-561	-41	-3.097

8.24 Umsatzerlöse

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	4.476	9.529
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	290	0
Mieterträge	2.378	1.767
Umsatzerlöse aus dem Asset Management	2.819	0
Sonstige	0	1.598
Summe	9.963	12.894

Die ausgewiesenen Mieterträge betreffen die Nettokaltmieten aus Operate-Leasingverhältnissen des The Grounds-Konzerns i. S. d. IFRS 16. Sie umfassen sowohl Mieterträge aus Bestandsimmobilien als auch Immobilien des Vorratsvermögens.

2025 wurden erstmals Umsatzerlöse aus dem neuen Geschäftsfeld Asset Management realisiert. Neben einmaligen Erlösen bei Vertragsabschluss (Onboarding Fee) in Höhe von 1.300 TEUR setzt sich der Umsatz aus regelmäßigen Erträgen für die Verwaltung der Immobilien, Leistungen im Bereich Verkauf und Finanzierungsvermittlung und für Dienstleistungen im Bereich der Unternehmenssteuerung zusammen.

Die Verteilung der Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

Immobilienverkäufe und Dienstleistungsverträge	2025	2024
	TEUR	TEUR
Zeitpunktbezogene Leistungen	6.069	1.456
Zeitraumbezogene Leistungen	1.516	8.073
Gesamterlöse aus Kundenverträgen	7.585	9.529

8.25 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Auflösung von Rückstellungen	16	18
Erträge aus Weiterbelastungen	136	0
Erträge aus Erwerb von Darlehen unter Nominalwert	136	0
Gewinn aus Entkonsolidierung	0	436
Übrige sonstige betriebliche Erträge	264	244
Summe	552	698

8.26 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2025 betreffen die Aktivierung von noch an Mieter abzurechnende Betriebskosten in Höhe von 1.097 TEUR (Vj.: 963 TEUR).

8.27 Materialaufwand

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten aus dem Vorratsvermögen	3.637	9.944
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	290	0
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.637	1.436
Wertberichtigungen	1.278	4.725
Bezogene Leistungen	575	1.453
Summe	7.416	17.558

Der Materialaufwand enthält eine Wertberichtigung in Höhe von 1.278 TEUR auf das Projekt in Erkner im Vorratsvermögen. Im Vorjahr beinhalteten die Wertberichtigungen mit 4.225 TEUR im Wesentlichen Wertberichtigungen auf das Projekt in Blankenfelde-Mahlow.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen Vertriebskosten in Höhe von 345 TEUR in Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien sowie Verwaltervergütungen in Höhe von 229 TEUR.

Die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe beinhalten Betriebskosten, die, soweit umlagefähig, an die Mieter weiterberechnet werden.

8.28 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	2.946	1.434
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	483	178
Summe	3.429	1.612

Der Anstieg des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf die Aufnahme des Geschäftsbetriebs im neuen Geschäftsbereich Asset Management und die Erhöhung der durchschnittlichen Arbeitnehmeranzahl von 13 auf 33 Mitarbeitende zurückzuführen.

8.29 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Raumkosten	110	54
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	90	99
Reparaturen, Instandhaltung und Wartungen	158	61
Fahrzeugkosten	74	50
Werbe- und Reisekosten	97	103
Rechts- und Beratungskosten	501	220
Abschluss- und Prüfungskosten, Kosten gutachterliche Bewertungen	435	259
Nicht abziehbare Vorsteuer	399	287
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	285	0
Börsenkosten	32	44
Aufsichtsratsvergütungen	68	68
Forderungsverluste	159	27
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen	831	350
Weiterbelastete Aufwendungen	136	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	752	555
Summe	4.127	2.177

Die Wertberichtigungen auf Forderungen wurden im Wesentlichen auf Forderungen in Zusammenhang mit dem ehemaligen Projekt in Bad Zwischenahn vorgenommen. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter 8.11.

Die Fremdleistungen und Fremdarbeiten waren weitestgehend für die Aufnahme des neuen Geschäftsbereichs Asset Management erforderlich.

8.30 Finanzergebnis

Die Zinserträge sind mit 86 TEUR (Vj.: 3.031 TEUR) deutlich reduziert. Im Vorjahr beinhalten diese einmalige Erträge aus der Abzinsung der Nullkuponanleihe von 2.998 TEUR.

Die Zusammensetzung des Zinsaufwands ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand aus		
Anleihen	5.288	4.182
Darlehen	1.607	1.889
Effektivzinsen	511	98
Finanzierungskosten	208	442
Zinsanteil Leasingzahlungen	50	35
Summe	7.664	6.646

8.31 Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand (-)/-ertrag (+)	158	-214
Latenter Ertragsteueraufwand (-)/-ertrag (+)	703	-823
Summe	861	-1.037

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr leiten sich von einem erwarteten Ertragsteueraufwand, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte, wie folgt ab. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 30,175 % gerechnet.

Steuerüberleitungsrechnung	2025	2024
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	-10.549	-12.519
Theoretische Ertragsteuern 30,175 %	3.183	3.778
Effekt aus		
▶ Änderungen von Steuersätzen	171	0
▶ steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	0	-1.769
▶ Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge/ Nutzung bisher nicht angesetzter steuerlicher Verlustvorträge	-1.917	-1.622
▶ erstmaliger Ansatz von passiven latenten Steuern	0	-296
▶ erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	0	-339
▶ Steueraufwand/-ertrag aus Vorperioden	-400	-16
▶ sonstigen Ursachen	-176	-772
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	861	-1.036

Der Steuereffekt aus der Änderung von Steuersätzen betrifft die Auswirkungen der im Jahr 2025 beschlossenen schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % bis zum Jahr 2027 und auf 10 % ab dem Jahr 2032 auf die latenten Körperschaftsteuern.

8.32 Ergebnis je Aktie

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

	2025	2024
Konzernergebnis nach Steuern (TEUR)	-9.688	-13.556
Ergebnisanteil von Minderheiten	-18	-2.851
Ergebnisanteil der Aktionäre der The Grounds Real Estate Development AG	-9.670	-10.705
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	49.479.740	18.077.995
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,20	-0,59

Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausbezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2025 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

8.33 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender (operativer) Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt -31.356 TEUR (Vj.: -10.043 TEUR). Maßgebliche Einflussgröße hierfür waren Ausgaben in Höhe von 21,4 Mio. EUR für den Erwerb von Vorratsimmobilien, 6,8 Mio. EUR für weitere Investitionen in Vorratsimmobilien und bestehende Projektentwicklungen sowie Auszahlungen für auf Projektentwicklungen aktivierte Fremdkapitalzinsen von 2,2 Mio. EUR. Darüber hinaus trugen insbesondere Ausgaben für Personal und sonstige betriebliche Aufwendungen zum negativen Cashflow bei.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde nach der direkten Methode ermittelt und beträgt -783 TEUR (Vj.: -534 TEUR).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 5.197 TEUR (Vj.: 35.123 TEUR) beinhaltet neben den Kreditaufnahmen von 18.807 TEUR – insbesondere zur Finanzierung des Erwerbs des Immobilienportfolios Werder (Havel) und Potsdam-Fahrland – Kredittilgungen von 8.572 TEUR und Auszahlungen für den Erwerb weiterer Unternehmensanteile an der The Grounds App 2 GmbH von 2.980 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten setzen sich aus den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen des Konzerns zusammen. Diese haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
1. Januar	99.692	99.947
Zahlungswirksame Veränderungen	10.235	–585
Nicht zahlungswirksame Veränderungen	–17.129	330
31. Dezember	92.798	99.692

Die zahlungswirksamen Veränderungen ergeben sich im Wesentlichen aus Kreditaufnahmen abzüglich Tilgungen. Die nicht zahlungswirksamen Veränderungen ergeben sich insbesondere durch Aufrechnung der H.I.G.-Anleihe mit einer neu emittierten Anleihe, die im Eigenkapital ausgewiesen wird (siehe 8.14 Eigenkapital). Zudem ist die Aufzinsung der Nullkuponanleihe zahlungsunwirksam.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet ausschließlich frei verfügbare Bankguthaben.

8.34 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 8. Dezember 2025 wurde ein Optionsgeschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag bezüglich des Erwerbs von 38,9 % der Anteile an der HIM 5 GmbH durch die The Grounds Real Estate Development AG (Optionsnehmerin) von der deutsche habitat GmbH (Optionsgeberin) zu einem Kaufpreis von 29 TEUR abgeschlossen, dessen Annahmefrist bis zum 31. Dezember 2026 läuft. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses wurde die Option noch nicht ausgeübt.

Mit Bescheid vom 25. Oktober 2024 fordert das Finanzamt Spandau 361 TEUR Grunderwerbsteuer. Der Sachverhalt ist strittig und vor dem Finanzgericht in Brandenburg anhängig. Die Vollziehung des Bescheids ist ausgesetzt.

8.35 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair-Value-Hierarchie dargestellt. Sie enthalten keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2025	FVTPL*-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	27	0	0	27	27
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.378	0	2.378	2.378
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	5.688	0	5.688	5.688
Summe finanzieller Vermögenswerte	27	8.066	0	8.093	8.093
Finanzverbindlichkeiten	0	0	77.427	77.427	77.427
Anleihen	0	0	15.371	15.371	8.568
Erhaltene Anzahlungen	0	0	1.027	1.027	1.027
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.857	1.857	1.857
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	2.313	2.313	2.313
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	0	97.995	97.995	91.192

* Fair value through profit or loss: Beizulegender Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2024	FVTPL*-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	2	0	0	2	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.198	0	1.198	1.198
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	7.385	0	7.385	7.385
Summe finanzieller Vermögenswerte	2	8.983	0	8.985	8.985
Finanzverbindlichkeiten	0	0	65.522	65.522	65.522
Anleihen	0	0	34.170	34.170	29.201
Erhaltene Anzahlungen	0	0	1.015	1.015	1.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	3.501	3.501	3.501
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	4.486	4.486	4.486
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	0	108.694	108.694	103.725

* Fair value through profit or loss: Beizulegender Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

In Bezug auf die ausgewiesenen Beteiligungen stellen deren Anschaffungskosten eine geeignete Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar, da sich die Bedingungen seit der Anschaffung nicht signifikant geändert haben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt grundsätzlich für die erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten.

Finanzverbindlichkeiten wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach.

In der Folge stellt der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Die Zerobondanleihe wurde mit ihrem Kurswert als Zeitwert angesetzt. Unter Berücksichtigung der ansonsten schnellen Tilgung der Darlehen entspricht in Folgeperioden der beizulegende Zeitwert näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die periodengerechte Abgrenzung der Transaktionskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um 1.887 TEUR (Vj.: 815 TEUR) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2025 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2025	2024	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	75	33	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-7.664	-6.646
Nettoergebnis	75	33	-7.664	-6.646

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 6 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

31.12.2025	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	92.798	52.554	27.532	17.648
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.857	1.857	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.313	1.275	683	500
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.170	3.132	683	500
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	96.968	55.686	28.215	18.148

31.12.2024	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	99.693	55.188	4.231	75.662
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.501	3.501	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.486	2.825	661	1.000
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.987	6.326	661	1.000
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	107.681	61.514	4.892	76.662

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

In der Bilanz existieren kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 50,9 Mio. EUR. Sofern die Rückführung nicht über bereits abgeschlossene Verkaufsverträge gesichert ist, besteht ein Refinanzierungsrisiko, das auch zu Liquiditätsproblemen führen könnte. The Grounds versucht vorzeitig bei Bedarf die Finanzierungen zu verlängern.

Finanzverbindlichkeiten inklusive aufgelaufener Zinsen von 11.838 TEUR sind zum Bilanzstichtag überfällig. Derzeit werden Verhandlungen zwischen dem Hauptaktionär der The Grounds Real Estate Development AG und dem Kreditgeber der HIM 5 GmbH zur Übernahme dieser Darlehen geführt. Laut vorliegenden Erklärungen beider besteht Einigkeit hinsichtlich der Darlehensübertragung. Anschließend soll die Laufzeit dieses Darlehens verlängert und Zinszahlungen ausgesetzt werden. Vertraglich ist dies derzeit jedoch noch nicht umgesetzt. Ansonsten bestehen zum Bilanzstichtag keine überfälligen Finanzverbindlichkeiten.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im The Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von 632 TEUR (Vj.: 27.574 TEUR) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko besteht in dem Risiko, dass Geschäftspartner nicht mehr in der Lage sind, ihren Verpflichtungen innerhalb der Fälligkeiten nachzukommen und dies zu einem finanziellen Verlust des Konzerns führt. Das maximale Ausfallrisiko des The Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt und beträgt 8.197 TEUR. Risiken ergeben sich insbesondere aus der Vergabe von Darlehen in Höhe von 3.602 TEUR.

Zinsänderungsrisiko

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im The Grounds-Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten betreffen ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und können damit lediglich in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Abschlussstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Abschlussstichtag repräsentativ für die jeweilige Berichtsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um rd. 500 TEUR geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis als moderat eingeschätzt.

9 Segmentberichterstattung

Seit August 2025 erbringen Unternehmen aus dem The Grounds-Konzern 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.

	Bestand- haltung	Privati- sierung	Immo- bilien- projektent- wicklung	Asset Manage- ment	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mieterlöse	1.536	841			2.378
Verkaufserlöse	290	4.476			4.766
Dienstleistungserlöse				2.819	2.819
Umsatz gesamt	1.826	5.317	0	2.819	9.963
Wertänderung Immobilien	811	0	0	0	811
Sonstiger betrieblicher Ertrag	37	0	117	24	178
Bestandsveränderungen	938	159	0	0	1.097
Gesamtleistung	3.612	5.476	117	2.843	12.049
Aufwand Hausbewirtschaftung	-1.543	-295	0	0	-1.837
Aufwand Verkauf	-290	-3.794	0	0	-4.084
Aufwand Asset Management	0	0	0	-1.594	-1.594
Aufwand Projektentwicklung	0	0	-1.326	0	-1.326
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-352	-500	-486	-235	-1.573
Abschreibungen	-7	0	0	-62	-69
Segment-EBIT	1.421	888	-1.695	952	1.566
Überleitung zu Konzern-EBIT					
Sonstiger betrieblicher Ertrag					374
Abschreibungen					-351
Personalaufwand					-1.835
Sonstiger betrieblicher Aufwand					-2.725
Konzern-EBIT					-2.971

Alle Segmente sind ausschließlich im Inland tätig.

Es fand kein wesentlicher Leistungsaustausch zwischen den Segmenten statt.

Von den Umsatzerlösen des Gesamtkonzerns entfallen rund 24 % 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.

Der Aufwand für Projektentwicklung von 1.326 TEUR beinhaltet mit 1.278 TEUR im Wesentlichen die vorgenommenen Wertminderungen auf das Projekt Erkner.

Da im Gesamtkonzern die EBIT als zentrale Steuerungsgröße verwendet werden, 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.

10 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Durch den Angriff der USA und Israels auf den Iran am 28. Februar 2026 hat sich die geopolitische Lage im Nahen Osten deutlich verschärft. Durch die mit dem Krieg verbundene Störung der Ölversorgung sowie Störungen im Luftverkehr und den internationalen Lieferketten ist es zu einem deutlichen Anstieg der Energiepreise und einer Steigerung der Inflation gekommen. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist ein Ende der kriegerischen Auseinandersetzung und der damit verbundenen Störung des weltweiten Warenaustauschs nicht abzusehen. Es besteht Unklarheit darüber, ob die EZB auf den Inflationsdruck mit weiteren Zinserhöhungen reagieren wird. Weiter steigende Energiekosten und eine damit verbundene Verteuerung von Baustoffen wie auch ein Zinsanstieg hätte Auswirkungen auf die Bautätigkeit und die Verkaufsaktivitäten der The Grounds AG. Aktuell ist eine Prognose der Auswirkungen nur unzureichend möglich. The Grounds beobachtet die Situation genau.

Am 22. Juni 2026 wurde die WKM Wohnkonzept Management GmbH (WKM GmbH) an ein Unternehmen im Besitz der Tempus Holdings 112 S.à r.l. veräußert. Es handelt sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen, welche zu marktüblichen Konditionen stattgefunden hat. Bei der WKM GmbH gab es zum Transaktionszeitpunkt keine schwebenden Verträge oder sonstige Vorgänge, die nicht in der Bilanz der WKM GmbH abgebildet sind. Die WKM GmbH wurde aus Geringfügigkeitsgründen und der Weiterveräußerung im Jahr 2026 nicht in den Konzernabschluss der The Grounds AG einbezogen.

In seiner Sitzung am 29. Juni 2026 hat der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG Herrn Andrew Wallis und Herrn Jacopo Mingazzini die bestehenden Vorstandsverträge bis zum 31. Dezember 2027 verlängert.

11

Sonstige Angaben

11.1 Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

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

- ▶ Jacopo Mingazzini, Berlin, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom, CEO
- ▶ Andrew Wallis, Berlin, MBA und CFA, CFO (seit 1. März 2025)

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betrugen 470 TEUR (Vj.: 347 TEUR). Sie betreffen in Höhe von 470 TEUR (Vj.: 261 TEUR) fixe Vergütungen für die laufende Vorstandstätigkeit und in Höhe von 0 TEUR (Vj.: 86 TEUR) Aufwendungen aus in der Berichtsperiode gewährten aktienbasierten Vergütungen.

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

- ▶ Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Vorsitzender
- ▶ Thomas Bergander, Betriebswirt und Finanzökonom, stellvertretender Vorsitzender (bis 16. Januar 2025)
- ▶ Daniel Wöhler, B.A. und M.S., Director bei H.I.G. Realty, London, stellvertretender Vorsitzender (ab 17. Januar 2025)
- ▶ Eric Mozanowski, Stuttgart, Kaufmann (bis 16. Januar 2025)
- ▶ Stelios Theodosiou, B.S und M.B.A., Managing Director bei H.I.G. Realty Partners, London (ab 17. Januar 2025)

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 68 TEUR (Vj.: 68 TEUR).

11.2 Aktienbasierte Vergütungen

Im Oktober 2020 hat die The Grounds ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt, davon 1.400.000 auf den Vorstand und 350.000 auf Arbeitnehmer entfallend. Die unentgeltlich ausgegebenen Optionsrechte gewähren den begünstigten Mitarbeitern jeweils einen Anspruch auf Erwerb einer Stückaktie der Gesellschaft je Option zu einem Ausübungspreis von 2,00 EUR je Aktie. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann nach Ermessen der Gesellschaftsorgane durch Kapitalerhöhung, eigene Aktien oder durch Barausgleich erfolgen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen sind.

Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können ausgegebene Aktienoptionen unter bestimmten Bedingungen verfallen, falls das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten mit Unternehmen des The Grounds-Konzerns innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren seit dem Ausgabezeitpunkt endet.

Die Anzahl an zugeteilten Aktienoptionen obliegt dem Ermessen der Gesellschaftsorgane und richtet sich nicht nach der Erfüllung bestimmter im Aktienoptionsprogramm formulierter Erfolgsziele. Die Ausübung der gewährten Optionsrechte nach Ablauf der Wartezeit setzt dagegen das Erreichen eines kapitalmarktabhängigen Erfolgsziels voraus. Sie bedingt, dass der Kurs der The Grounds-Aktie im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem seit dem Ausgabetag um mindestens 20% gegenüber dem Ausübungspreis gestiegen ist. Maßgebend für die Beurteilung, ob die Ausübungshürde erfüllt ist, ist der Mittelwert der in der Schlussauktion im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellte Preis für eine The Grounds-Aktie an den zehn Börsenhandelstagen vor dem ersten Tag nach Ablauf der Wartezeit.

Zum Bilanzstichtag sind 900.000 Aktienoptionen ausgegeben, davon 700.000 an Vorstände und 200.000 an Mitarbeitende.

Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Aktienoptionen wurde mittels des Black-Scholes-Modells auf Basis der folgenden wesentlichen Bewertungsparameter zum Ausgabetag ermittelt:

Optionsbewertungsparameter	Tranche 2020	Tranche 2021
Beizulegender Zeitwert am Ausgabetag (in EUR)	0,66	1,11
Aktienkurs am Ausgabetag (in EUR)	2,04	2,85
Ausübungspreis (in EUR)	2,00	2,00
Ausübungshürde (in EUR)	2,40	2,40
Erwartete Volatilität (in %)	49,35 %	32,30 %
Erwartete Laufzeit (in Jahren)	4	4
Erwartete Dividende (in EUR)	0,00	0,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	-0,045 %	-0,174 %

Die erwartete Volatilität zum Ausgabetag der Aktienoptionen wurde auf der Grundlage historischer Volatilitäten geschätzt. Dem risikolosen Zinssatz wurde die Rendite für langfristige deutsche Staatsanleihen zugrunde gelegt, abgeleitet aus dem zum Ausgabetag für einen dreimonatigen Referenzzeitraum ermittelten Durchschnittswert.

Die erwarteten Aufwendungen aus diesem Aktienoptionsprogramm sind bis 2024 vollständig im Eigenkapital erfasst.

11.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören alle in Abschnitt 4.4.1 genannten Tochterunternehmen, die verbundenen Unternehmen, die nicht Tochterunternehmen der The Grounds sind, sowie die assoziierten Unternehmen der The Grounds. Nahestehende Personen sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die als Mitglieder des Managements in Schlüsselposition anzusehen sind, und deren nahe Angehörige. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen solche Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder oder deren nahe Angehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Neben den in Abschnitt 10.1 genannten Leistungsbeziehungen betreffend die Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden erfolgt:

	Wert der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2025	2024	2025	2024
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch – Forderungen				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	1.523	1.633	491	1.645
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch – Verbindlichkeiten				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	4	6
Aus Finanzierungsvereinbarungen – Verbindlichkeiten				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	0	3	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	-4.163	-3.050	-2.292	-27.162
gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Aus Finanzierungsvereinbarungen – Forderungen				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	6	0	485	510
gegenüber assoziierten Unternehmen	59	40	1.012	657

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

Der in dem im Finanzierungsbereich ausgewiesene Wert der Geschäftsvorfälle von 4.163 TEUR beinhaltet Zinsen für die Hybridanleihe in Höhe von 4.126 TEUR, dem kein Saldo gegenübersteht, da diese Zinsen als Eigenkapitalinstrument dem Eigenkapital zugerechnet werden.

11.4 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 33 (Vj.: 13) Angestellte.

11.5 Honorare des Konzernabschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar (ohne Umsatzsteuer) für Leistungen, die gegenüber der The Grounds sowie den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode erbracht wurden, setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
Art der Leistung	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	187	126
Andere Bestätigungsleistungen	24	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	6	0
Summe	217	126

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen im Jahr 2025 beinhaltet Aufwendungen für das Vorjahr von 27 TEUR.

Berlin, den 29. September 2026

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Jacopo Mingazzini

Andrew Wallis



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gmäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen in der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Geschäftsbetrieb eingestellt wird oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Erläuterungen der Gesellschaft unter 8.35 zu den finanziellen Risiken im Konzernanhang. Dort wird ausgeführt, dass bei einer Tochtergesellschaft der The Grounds Real Estate Development AG derzeit überfällige Darlehensverbindlichkeiten inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 11.838 TEUR bestehen. Die Gesellschaft geht aufgrund der Erwartung eines positiven Abschlusses der Verhandlungen bezüglich der Übernahme dieser Darlehen durch den Hauptaktionär der The Grounds Real Estate Development AG und anschließender Darlehensmodifikation davon aus, dass dieses Darlehen nicht kurzfristig zurück zu zahlen ist. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der

zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 unsere Prüfungsurteile 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten

besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ▶ planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, 29. September 2026

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer



FINANZKALENDER

2026

30. September	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2025
----------------------	--

30. September	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026
----------------------	---

24. November	Ordentliche Hauptversammlung, 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.

IMPRESSUM

Herausgeber

The Grounds Real Estate Development AG
Zimmerstraße 16
10969 Berlin

Vorstand

Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis

Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Peter Maser, Stuttgart

Kontakt

Telefon: +49 30 2021 6866
Telefax: +49 30 2021 6849
E-Mail: info@tgd.ag
www.thegroundsag.com

Layoutdesign:

racken GmbH, Berlin
www.racken.de

Redaktion, Layoutsatz:

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Fotos:

The Grounds Real Estate Development AG
S. 8: Jacopo Mingazzini ©Die Hoffotografen



THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG