

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



JAHRESABSCHLUSS | 2025

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

Registergericht Charlottenburg (Berlin), Registernummer: HRB 191556 B

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.298,65	12.882,65
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.637,00	91.097,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.552.514,98	6.577.382,55
2. Beteiligungen	36.718,70	36.718,70
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	125.000,00	125.000,00
	9.714.233,68	6.739.101,25
	9.862.169,33	6.843.080,90
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	75.774.313,45	61.345.431,47
2. Forderungen an Aktionäre	5.343,16	5.343,16
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	606.546,71	314.332,35
4. Eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	0,00	551.982,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	457.370,01	2.070.038,25
	76.843.573,33	64.287.127,23
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	376.092,82	25.412.730,47
	77.219.666,15	89.699.857,70
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	125.034,14	25.221,24
	87.206.869,62	96.568.159,84

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	49.454.740,00	49.454.740,00
II. Kapitalrücklage	258.301,31	258.301,31
III. Bilanzverlust	-13.547.874,65	-4.878.571,27
	36.165.166,66	44.834.470,04
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	386.769,04	91.989,38
2. Sonstige Rückstellungen	567.039,37	638.784,57
	953.808,41	730.773,95
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	41.263.622,09	37.137.816,36
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	670,11	5.200,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749.004,86	450.604,23
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.979.472,82	8.005.767,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	2.602,63	1.082.602,63
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	395.033,43	384.387,57
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.697.488,61	3.936.537,63
	50.087.894,55	51.002.915,85
	87.206.869,62	96.568.159,84

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	2025	2024
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.831.434,61	3.690.355,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	615.006,24	131.005,03
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.617.550,78	-1.304.416,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-217.679,52	-177.724,06
	-1.835.230,30	-1.482.140,07
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-78.926,95	-23.621,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-5.601.141,12	-7.187.613,13
	-5.680.068,07	-7.211.234,13
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.317.401,65	-2.410.970,25
6. Betriebsergebnis	-8.386.259,17	-7.282.984,14
7. Erträge aus Beteiligungen	19.146,57	0,00
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.075,00	3.931,11
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	993.529,16	0,00

Fortsetzung auf Seite 5

Fortsetzung von Seite 4

	2025	2024
	EUR	EUR
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.446.305,35	3.214.736,76
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	–187.670,90
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–4.643.709,87	–4.632.654,34
13. Finanzergebnis	–180.653,79	–1.601.657,37
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–100.728,42	22.010,81
15. Ergebnis nach Steuern	–8.667.641,38	–8.862.630,70
16. Sonstige Steuern	–1.662,00	–1.143,85
17. Jahresfehlbetrag	–8.669.303,38	–8.863.774,55
18. Verlustvortrag	–4.878.571,27	–4.917.554,72
19. Erträge aus der Kapitalherabsetzung	0,00	8.902.758,00
20. Bilanzverlust	–13.547.874,65	–4.878.571,27

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A40KXL9 im 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 Erstellung des Jahresabschlusses der The Grounds Real Estate Development AG erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) zu beachten.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären werden in der Bilanz gesondert ausgewiesen (§ 265 Abs. 5 HGB). Über diese gesonderten Posten hinaus enthalten auch die Verbindlichkeiten aus Anleihen Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären in Höhe von 24.464 TEUR.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

C. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

I. Anlagevermögen

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

II. Umlaufvermögen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Forderungen in Höhe von insgesamt 75.774 TEUR (Vorjahr: 61.345 TEUR). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um von der The Grounds Real Estate Development AG verauslagte Zahlungen für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen der Tochterunternehmen sowie um Darlehen zur Kaufpreisfinanzierung von Immobilien. Die Forderungen haben wie im Vorjahr jeweils eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und sind nachrangig. Gleichwohl kann jederzeit eine frühzeitige Rückzahlung z.B. bei Immobilienobjektverkauf erfolgen. Im Berichtszeitraum erfolgten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von insgesamt 5.539 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten im Wesentlichen Darlehensansprüche an ein Unternehmen, an dem The Grounds Real Estate Development AG mit 49 % am Kapital beteiligt ist. Das Darlehen hat wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von über einem Jahr und ist nachrangig. Im Berichtsjahr wurde das Darlehen um weitere 62 TEUR wertberichtigt (Vorjahr: 350 TEUR).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR) sowie Darlehensforderungen nebst aufgelaufener Zinsen von 394 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Die Darlehensforderungen haben voraussichtlich eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

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

III. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der The Grounds Real Estate Development AG betrug zum 31. Dezember 2025 49.454.740,00 EUR (Vorjahr: 49.454.740,00 EUR). Es setzt sich zusammen aus 49.454.740 Stück auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Namensaktien.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Juni 2025 ermächtigt, bis zum 22. Juni 2030 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach, um bis zu 24.727.370,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2025). Das Genehmigte Kapital 2021 wurde aufgehoben.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Juni 2025 ermächtigt, bis zum 22. Juni 2030 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien einmalig oder mehrfach, um bis zu 24.727.370,00 EUR zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2025). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Bedienung von Schuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 23. Juni 2025 unter Tagesordnungspunkt 7 ausgegeben werden. Das bedingte Kapital vom 2. August 2018 (Bedingtes Kapital 2018/I) 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).

IV. Sonstige Rückstellungen

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

V. Anleihen

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

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

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

Im Oktober 2023 hatte die The Grounds Real Estate Development AG eine besicherte Anleihe in Höhe von 10,0 Mio. EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 und einer Verzinsung von 20 % p.a. an einen von der H.I.G. Capital gemanagten Fonds ausgegeben. Im Jahr 2024 wurde die Anleihe um weitere 7,00 Mio. EUR aufgestockt. Gleichzeitig wurde die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Durch eine Vereinbarung vom 18. Dezember 2025 zwischen dem Anleihegläubiger und The Grounds Real Estate Development AG wurde

die Anleihe neu strukturiert und die Anleihebedingungen angepasst. Wesentliche Anleihebedingungen der neuen Anleihe sind:

- ▶ Die Anleihe ist unbefristet, hat kein festgelegtes Fälligkeits- oder Rückzahlungsdatum und ist unbesichert
- ▶ The Grounds ist zu keinem Zeitpunkt vertraglich oder wirtschaftlich verpflichtet, die Schuldverschreibung zurückzuzahlen. Die Rückzahlung liegt ausschließlich im Ermessen der The Grounds AG
- ▶ Der Zinssatz beträgt weiterhin 20 % p.a.
- ▶ Die anfallenden Zinsen erhöhen den ausstehenden Anleihebetrag und werden mit diesem in der nächsten Zinsperiode verzinst.

Hintergrund dieser Anpassungen ist die Möglichkeit, diese Anleihe im IFRS-Konzernabschluss als Eigenkapitalinstrument zu zeigen und nicht als Fremdkapital. Im handelsrechtlichen Jahresabschluss erfolgt der Ausweis unter den Verbindlichkeiten.

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit 1.500 TEUR den Rest einer ursprünglich über 3.500 TEUR lautenden Verpflichtung zur Zahlung eines Entgelts für die Entlassung aus einer gesamtschuldnerischen Haftung aus einer von der Gesellschaft im Innenverhältnis übernommenen Rückzahlungsverpflichtung, die aus einem Darlehensvertrag zwischen einem ehemaligen assoziierten Unternehmen und deren Darlehensgeber resultiert.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 59 TEUR (Vorjahr: 170 TEUR) ausgewiesen.

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

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

Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB	Betrag in TEUR
aus Bürgschaften zugunsten verbundener Unternehmen	31.572
Vorjahr	17.520
aus Patronatserklärungen zugunsten verbundener Unternehmen	6.819
Vorjahr	9.363

Zum Bilanzstichtag sind Darlehensverbindlichkeiten inklusive aufgelaufener Zinsen bei der HIM 5 GmbH, einer Tochtergesellschaft der The Grounds Real Estate Development GmbH, in Höhe von 11.838 TEUR überfällig. Für diese Verbindlichkeiten hat die Gesellschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 4.000 TEUR abgegeben. 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. Dennoch geht die Gesellschaft aufgrund des übereinstehenden Willens der beiden vorstehend genannten Parteien nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser selbstschuldnerischen Bürgschaft aus.

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

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

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

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen überwiegend Erlöse aus der Weiterbelastung verauslagter Kosten (541 TEUR).

Unter den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten, werden Wertberichtigungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 5.539 TEUR (Vorjahr: 6.837 TEUR) und gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von 62 TEUR (Vorjahr: 350 TEUR) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB bzw. außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne von § 285. Nr. 31 HGB.

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

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen mit 19 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) verbundene Unternehmen.

Im November 2025 wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit der The Grounds Asset Management GmbH und der CSO Verwaltung GmbH abgeschlossen. Auf Basis dieser Verträge wurden Gewinne in Höhe von 994 TEUR an die The Grounds AG abgeführt.

Die Zinserträge beinhalten in Höhe von 3.377 TEUR (Vorjahr: 3.174 TEUR) Zinsen aus der langfristigen Darlehensgewährung an verbundene Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen des Geschäftsjahrs in Höhe von insgesamt 4.644 TEUR (Vorjahr: 4.633 TEUR) resultieren überwiegend mit 454 TEUR (Vorjahr: 568 TEUR) aus Darlehensverhältnissen mit verbundenen Unternehmen und mit insgesamt 4.126 TEUR (Vorjahr: 3.722 TEUR) aus Zinsen auf Anleihen.

E. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

I. Arbeitnehmerzahl

Die Gesellschaft hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt 14 Mitarbeiter beschäftigt.

II. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats

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

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

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören die folgenden Personen an:

- ▶ Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Vorsitzender
- ▶ Thomas Bergander, Betriebswirt und Finanzökonom, stellvertretender Vorsitzender (bis zum 16. Januar 2025)
- ▶ Daniel Wöhler, Director und Head of DACH bei H.I.G. Realty Partners, stellvertretender Vorsitzender (seit dem 17. Januar 2025)
- ▶ Eric Mozanowski, Kaufmann (bis zum 16. Januar 2025)
- ▶ Stelios Theodosiou, Managing Director bei H.I.G. Realty Partners (seit dem 17. Januar 2025)

III. Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

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

Berlin, den 29. September 2026

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Jacopo Mingazzini (CEO)

Andrew Wallis (CFO)



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2025
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.289,87	44.320,79	0,00	59.610,66
SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	158.631,05	78.562,16	0,00	237.193,21
FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.667.961,54	2.979.877,43	4.745,00	10.643.093,97
2. Beteiligungen	36.718,70	0,00	0,00	36.718,70
3. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	125.000,00	0,00	0,00	125.000,00
	7.829.680,24	2.979.877,43	4.745,00	10.804.812,67
	8.003.601,16	3.102.760,38	4.745,00	11.101.616,54

Kumulierte Abschreibungen			Nettobuchwerte		
01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.407,22	2.904,79	0,00	5.312,01	54.298,65	12.882,65
67.534,05	76.022,16	0,00	143.556,21	93.637,00	91.097,00
1.090.578,99	0,00	0,00	1.090.578,99	9.552.514,98	6.577.382,55
0,00	0,00	0,00	0,00	36.718,70	36.718,70
0,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	125.000,00
1.090.578,99	0,00	0,00	1.090.578,99	9.714.233,68	6.739.101,25
1.160.520,26	78.926,95	0,00	1.239.447,21	9.862.169,33	6.843.080,90

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2025

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

	gesamt	mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen	41.263.622,09	0,00	16.800.000,00	24.463.622,09
Vorjahr	37.137.816,36	0,00	37.137.816,36	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	670,11	670,11	0,00	0,00
Vorjahr	5.200,00	5.200,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749.004,86	749.004,86	0,00	0,00
Vorjahr	450.604,23	450.604,23	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.979.472,82	0,00	5.979.472,82	0,00
Vorjahr	8.005.767,43	0,00	8.005.767,43	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	2.602,63	2.602,03	0,00	0,00
Vorjahr	1.082.602,63	1.082.602,63	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	395.033,43	395.033,43	0,00	0,00
Vorjahr	384.387,57	384.387,57	0,00	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.697.488,61	697.488,61	500.000,00	500.000,00
Vorjahr	3.936.537,63	2.436.537,63	1.000.000,00	500.000,00
	50.087.894,55	1.844.799,04	23.279.472,82	24.963.622,09
Vorjahr	51.002.915,85	4.359.332,06	46.143.583,79	500.000,00



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Erläuterungen der Gesellschaft unter C. VI. im Anhang. 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, für die die Gesellschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 4.000 TEUR abgegeben hat. 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 jedoch nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft aus. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Hamburg, 29. September 2026

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer

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

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG