Gemeinsamer Bericht

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

und

der Geschäftsführung
der TG Homes GmbH, Berlin
- " TG Homes GmbH" -

über einen
Vertrag über die Begründung einer steuerlichen Organschaft zwischen der The Grounds AG und der TG Homes GmbH

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkung 3
II. Darstellung der Vertragsparteien 3
1. Struktur der The Grounds-Gruppe 3
2. The Grounds AG 6
3. TG Homes GmbH 9
III. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages 10
1. Körperschaftssteuerliche Organschaft 11
2. Gewerbesteuerliche Organschaft 12
3. Alternative Gestaltungen 12
IV. Erläuterung des Vertragstextes 12
1. Beherrschung (Ziffer 1) 12
2. Gewinnabführung (Ziffer 2) 13
3. Verlustübernahme (Ziffer 3) 13
4. Wirksamwerden, Dauer und Kündigung (Ziffer 4) 13
5. Schlussbestimmungen (Ziffer 5) 14
V. Gesamtbetrachtung 14

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

I. Vorbemerkung

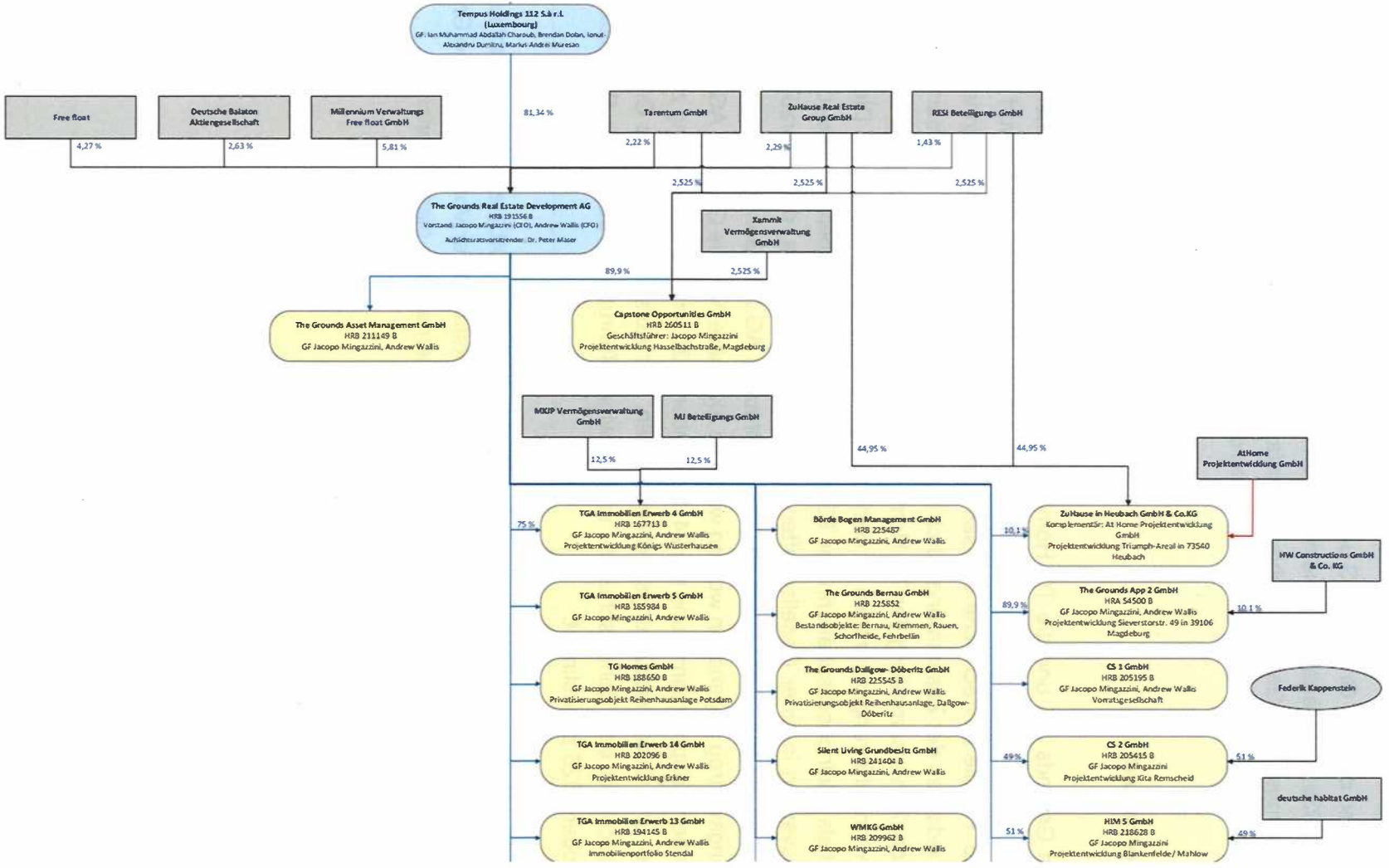
Die The Grounds AG und die TG Homes GmbH beabsichtigen, einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abzuschließen. Maßgeblich ist insoweit der Entwurf vom 12. Oktober 2026. Für die zivilrechtliche Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages bedarf es der Zustimmung durch die Hauptversammlung der The Grounds AG und die Gesellschafterversammlung der TG Homes GmbH sowie der Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages im Handelsregister der TG Homes GmbH. Die The Grounds AG wird als Alleingesellschafterin der TG Homes GmbH dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag in einer Gesellschafterversammlung zustimmen, die unverzüglich nach der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG zum Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgehalten werden wird. Die Aktionäre der The Grounds AG werden in der ordentlichen Hauptversammlung am 24. November 2026 um ihre Zustimmung zu dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag gebeten. Der Aufsichtsrat der The Grounds AG hat dem Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit Beschluss vom 12. Oktober 2026 zugestimmt.

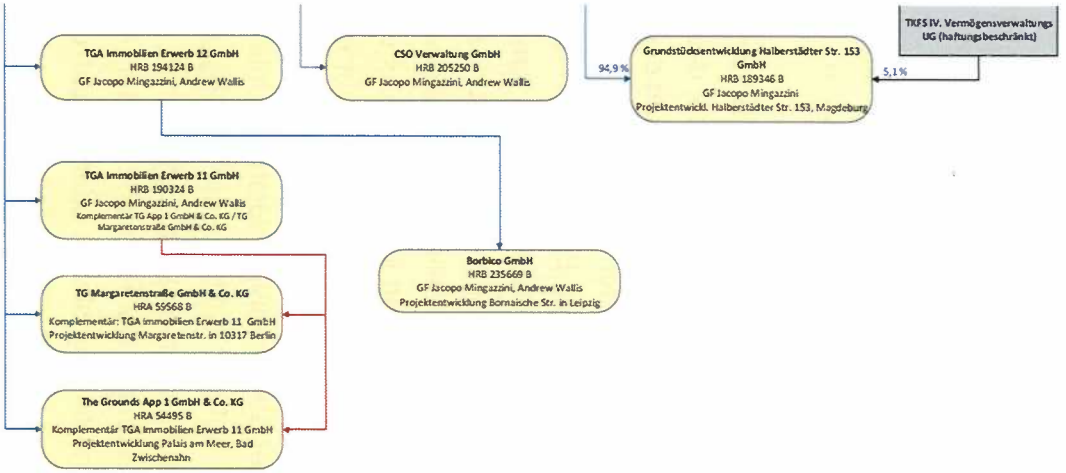
Zur Unterrichtung der Aktionäre der The Grounds AG und zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der Hauptversammlung der The Grounds AG erstatten der Vorstand der The Grounds AG und die Geschäftsführung der TG Homes GmbH gemeinsam diesen Bericht.

II. Darstellung der Vertragsparteien

1. Struktur der The Grounds-Gruppe

Die Struktur der The Grounds AG-Gruppe stellt sich wie folgt dar:


Tempus Holdings 112 S.à r.l. (Luxembourg)
GF: Ian Muhammad Abdallah Charoub, Brendan Doban, Ionut-Alexandru Dumitru, Markus-Andrei Muresan
Free float
Deutsche Balaton Aktiengesellschaft
Millennium Verwaltungs Free float GmbH
81,34 %
Tarentum GmbH
ZuHause Real Estate Group GmbH
RESI Beteiligungs GmbH
4,27 %
2,63 %
5,81 %
2,22 %
2,29 %
1,43 %
2,525 %
2,525 %
2,525 %
The Grounds Real Estate Development AG
HRB 191556 B
Vorstand: Jacopo Mingazzini (CEO), Andrew Wallis (CFO)
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Peter Maser
Xammit Vermögensverwaltung GmbH
89,9 %
2,525 %
The Grounds Asset Management GmbH
HRB 211149 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Capstone Opportunities GmbH
HRB 260511 B
Geschäftsführer: Jacopo Mingazzini
Projektentwicklung Hasselbachstraße, Magdeburg
MKIP Vermögensverwaltung GmbH
MJ Beteiligungs GmbH
12,5 %
12,5 %
44,95 %
44,95 %
AtHome Projektentwicklung GmbH
75 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH
HRB 167713 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Projektentwicklung Königs Wusterhausen
Börde Bogen Management GmbH
HRB 225457
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
10,1 %
ZuHause in Neubach GmbH & Co.KG
Komplementär: At Home Projektentwicklung GmbH
Projektentwicklung Triumph-Areal in 73540 Heubach
HW Constructions GmbH & Co. KG
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH
HRB 185984 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
The Grounds Bernau GmbH
HRB 225852
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Bestandsobjekte: Bernau, Kremmen, Rauen, Schorfheide, Fehrbellin
89,9 %
The Grounds App 2 GmbH
HRA 54500 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Projektentwicklung Sieverstorstr. 49 in 39106 Magdeburg
10,1 %
TG Homes GmbH
HRB 188650 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Privatisierungsobjekt Reihenhausanlage Potsdam
The Grounds Dallgow- Döberitz GmbH
HRB 225545 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Privatisierungsobjekt Reihenhausanlage, Dallgow-Döberitz
CS 1 GmbH
HRB 205195 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Vorratsgesellschaft
Federik Kappenstein
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH
HRB 202096 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Projektentwicklung Erkner
Silent Living Grundbesitz GmbH
HRB 241404 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
49 %
CS 2 GmbH
HRB 205415 B
GF Jacopo Mingazzini
Projektentwicklung Kita Remscheid
51 %
deutsche habitat GmbH
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH
HRB 194145 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Immobilienportfolio Stendal
WIMKG GmbH
HRB 209962 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
51 %
HIM 5 GmbH
HRB 218628 B
GF Jacopo Mingazzini
Projektentwicklung Blankenfelde/ Mahlow
49 %


TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH
HRB 194124 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
CSO Verwaltung GmbH
HRB 205250 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
94,9 %
Grundstücksentwicklung Halberstädter Str. 153 GmbH
HRB 189346 B
GF Jacopo Mingazzini
Projektentwickl. Halberstädter Str. 153, Magdeburg
5,1 %
TKFS IV. Vermögensverwaltungs UG (haftungsbeschränkt)
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH
HRB 190324 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Komplementär TG App 1 GmbH & Co. KG / TG Margaretenstraße GmbH & Co. KG
Borbico GmbH
HRB 235669 B
GF Jacopo Mingazzini, Andrew Wallis
Projektentwicklung Bornaische Str. in Leipzig
TG Margaretenstraße GmbH & Co. KG
HRA 55568 B
Komplementär: TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH
Projektentwicklung Margaretenstr. in 10317 Berlin
The Grounds App 1 GmbH & Co. KG
HRA 54495 B
Komplementär TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH
Projektentwicklung Palais am Meer, Bad Zwischenahn

2. The Grounds AG

a) Sitz, Unternehmensgegenstand und Geschäftsjahr

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

b) Kapital und Aktionäre

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

c) Organe und Mitarbeiter

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

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

Die The Grounds AG hat derzeit unmittelbar 11 Mitarbeiter und zwei Vorstandsmitglieder. In ihren Tochtergesellschaften sind weitere 40 Mitarbeiter exklusive Geschäftsführer beschäftigt. Die The Grounds AG unterfällt nicht den Mitbestimmungsgesetzen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht demgemäß aus drei Aktionärsvertretern.

d) Geschäftstätigkeit

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

Die The Grounds AG hat ihren Verwaltungssitz in Berlin.

e) Wesentliche Kennzahlen der The Grounds AG

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

Ausgewählte Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, HGB	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2025
Umsatzerlöse	3.134	3.690	1.831
Betriebsergebnis	–2.658	–7.283	-7.393
Jahresfehlbetrag	–1.702	–8.864	-8.669
Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR, HGB	**Geschäftsjahr 2023**	**Geschäftsjahr 2024**	**Geschäftsjahr 2025**
Anlagevermögen	5.929	6.843	9.862
Umlaufvermögen	53.828	89.700	77.220
Eigenkapital	13.146	44.834	36.165
Verbindlichkeiten	42.289	51.003	50.088

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

Ausgewählte Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, IFRS	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024[1]	Geschäftsjahr 2025
Umsatzerlöse	23.803	12.894	9.963
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	–4.797	–9.173	-2.971
Konzernergebnis	–7.295	–13.556	-9.688
Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz in TEUR, IFRS	**Geschäftsjahr 2023**	**Geschäftsjahr 2024[1]**	**Geschäftsjahr 2025**
Langfristige Vermögenswerte	43.752	38.917	34.329
Kurzfristige Vermögenswerte	104.374	129.409	133.828
Eigenkapital	20.999	50.746	62.552
Schulden	127.128	117.580	105.605

[1] Es handelt sich um die im Jahr 2025 veröffentlichten, nach IAS 8 angepassten Vorjahreszahlen

Ausgewählte wesentliche Positionen der Konzern-Kapitalflussrechnung in TEUR, IFRS	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2024[1]	Geschäftsjahr 2025
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	–14.880	–10.043	-31.356
Cashflow aus Investitionstätigkeit	405	–534	-783
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.230	35.123	5.197

3. TG Homes GmbH

a) Sitz, Unternehmensgegenstand und Geschäftsjahr

Die TG Homes GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 188650 B eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

Gegenstand der Gesellschaft ist (1) ist der Erwerb und Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, weitere gleichartige oder ähnliche Unternehmen in Berlin oder an anderen Orten neu zu errichten oder bestehende zu erwerben oder sich an diesen zu beteiligen und sämtliche Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, die Unternehmungen der Gesellschaft zu fördern.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

b) Kapital und Gesellschafter

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

c) Organe und Mitarbeiter

Geschäftsführer der TG Homes GmbH sind Jacopo Mingazzini und Andrew Wallis.

Die TG Homes GmbH hat 0 Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer.

d) Geschäftstätigkeit

Die TG Homes GmbH ist im Rahmen ihres gesellschaftsvertraglichen Unternehmensgegenstands (den Erwerb, die Verwaltung und den Verkauf von Immobilien) tätig mit Fokus auf die Geschäftsfelder der The Grounds AG sowie daran angrenzende beziehungsweise zu diesen komplementäre Geschäftsfelder.

e) Wesentliche Kennzahlen der TG Homes GmbH

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

Ausgewählte Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR, HGB	**Geschäftsjahr 2023**	**Geschäftsjahr 2024**	**Geschäftsjahr 2025**
Umsatzerlöse	0	0	2.449
Betriebsergebnis	0	0	948
Jahresergebnis	2	2	-104
Ausgewählte Posten der Bilanz in TEUR, HGB	**Geschäftsjahr 2023**	**Geschäftsjahr 2024**	**Geschäftsjahr 2025**
Anlagevermögen	0	0	1
Umlaufvermögen	58	1.012	22.869
Eigenkapital	58	60	-45
Verbindlichkeiten	0	952	22.883

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

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

1. Körperschaftssteuerliche Organschaft

Nach §§ 14 Abs. 1, 17 KStG ist die Voraussetzung einer körperschaftsteuerlichen Organschaft (u.a.) der Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag im Sinne des § 291 Abs. 1 Satz 1, 2. Alt. AktG. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag muss auf mindestens fünf (Zeit-)Jahre abgeschlossen und grundsätzlich diesen Zeitraum hindurch aufrechterhalten und durchgeführt werden. Eine weitere Voraussetzung für die körperschaftsteuerliche Organschaft ist, dass die TG Homes GmbH von Beginn ihres Wirtschaftsjahres an ununterbrochen finanziell in die The Grounds AG eingegliedert war. Aufgrund der bereits vor dem 1. Januar 2026 bestehenden Beteiligung der The Grounds AG an der TG Homes GmbH in Höhe von 100 % des Stammkapitals ist diese Voraussetzung für das Geschäftsjahr 2026 erfüllt. Zusätzliche Bedingung ist die zivilrechtliche Wirksamkeit des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag, die von der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG, der anschließenden Zustimmung der Gesellschafterversammlung der TG Homes GmbH und der Eintragung des Vertrages im Handelsregister der TG Homes GmbH noch während des ersten Geschäftsjahres, auf das der Vertrag Anwendung finden soll, abhängt.

Die wesentliche Wirkung der Organschaft besteht darin, dass das steuerliche Einkommen der TG Homes GmbH der The Grounds AG als The Grounds AG zwingend zuzurechnen ist. Durch diese Zurechnung wird die Möglichkeit geschaffen, bei der The Grounds AG positive und negative Einkünfte miteinander zu verrechnen. Dies erlaubt insbesondere eine Verrechnung der Gewinne der TG Homes GmbH mit Verlustvorträgen sowie etwaigen laufenden steuerlichen Verlusten bei der The Grounds AG. Die The Grounds AG hatte zum 31. Dezember 2025 gemäß den zuletzt ergangenen Verlustfeststellungsbescheiden nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.472. Je nach steuerlicher Ergebnissituation bei der The Grounds AG und der TG Homes GmbH können damit bereits im laufenden Geschäftsjahr 2026 positive Einkünfte der TG Homes GmbH mit etwaigen laufenden steuerlichen Verlusten der The Grounds AG und – soweit dies nicht durch gesetzliche Beschränkungen ausgeschlossen ist – mit den steuerlichen Verlustvorträgen der The Grounds AG verrechnet werden. Im Rahmen der Mindestbesteuerung sind Verluste bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt und darüber hinaus zu 60 % verrechenbar. Die Gesamtsteuerlast der The Grounds Gruppe vermindert sich entsprechend.

Wesentliche steuerliche Nachteile für die The Grounds AG bzw. die TG Homes GmbH entstehen voraussichtlich nicht. Verlustvorträge der TG Homes GmbH sind zwar während des

Bestehens der Organschaft mit der The Grounds AG steuerlich nicht nutzbar. Die TG Homes GmbH verfügt allerdings derzeit nur über körperschaftssteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 96, sodass dieser Effekt zu vernachlässigen ist.

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

2. Gewerbesteuerliche Organschaft

Mit dem Unternehmenssteuerfortentwicklungsgesetz vom 20. Dezember 2001 (BGBl. 2001 I, S. 3858) wurden die Voraussetzungen für eine gewerbesteuerliche Organschaft ab dem Erhebungszeitraum 2002 vollständig an die Voraussetzungen für eine körperschaftsteuerliche Organschaft angepasst. Der Abschluss des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags begründet damit zwingend die erwünschte gewerbesteuerliche Organschaft. Mithin gelten die Ausführungen zur körperschaftsteuerlichen Organschaft entsprechend. Die The Grounds AG hatte zum 31. Dezember 2025 gemäß dem zuletzt ergangenen Gewerbesteuer-Verlustfeststellungsbescheid keine nicht genutzte gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

3. Alternative Gestaltungen

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

IV. Erläuterung des Vertragstextes

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

1. Beherrschung (Ziffer 1)

Die TG Homes GmbH unterstellt die Leitung ihres Unternehmens der The Grounds AG. Die The Grounds AG ist berechtigt, der Geschäftsführung der TG Homes GmbH hinsichtlich der Leitung der Gesellschaft Weisungen zu erteilen; die Geschäftsführung ist verpflichtet, diesen Weisungen Folge zu leisten. Unberührt bleibt, dass Geschäftsführung und Vertretung der TG Homes GmbH weiterhin bei deren Geschäftsführung liegen. Diese Regelungen entsprechen

dem gesetzlichen Leitbild des Beherrschungsvertrags und schaffen die für die steuerliche Organschaft erforderliche Eingliederung in tatsächlicher Hinsicht.

2. Gewinnabführung (Ziffer 2)

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

3. Verlustübernahme (Ziffer 3)

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

4. Wirksamwerden, Dauer und Kündigung (Ziffer 4)

Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG und der Gesellschafterversammlung der TG Homes GmbH und wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister der TG Homes GmbH wirksam. Die Regelungen zur Beherrschung gelten ab Eintragung. Hinsichtlich der Ergebnisabführung gilt der Vertrag rückwirkend ab Beginn des am 1. Januar des Jahres der Eintragung beginnenden Geschäftsjahres der TG Homes GmbH; damit kann die körperschaft- und gewerbesteuerliche Organschaft für das gesamte im Zeitpunkt der Eintragung laufende Geschäftsjahr erreicht werden. Der Vertrag

ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2031 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende der TG Homes GmbH gekündigt werden. Dies entspricht nach der derzeitigen Rechtslage der steuerlichen Mindestlaufzeit (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 17 KStG). Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt; ein wichtiger Grund kann insbesondere in der Veräußerung oder Einbringung der TG Homes GmbH durch die The Grounds AG sowie in einer Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation der The Grounds AG oder der TG Homes GmbH liegen. Kündigungen bedürfen einer qualifizierten elektronischen Signatur oder der Schriftform.

5. Schlussbestimmungen (Ziffer 5)

Bei der Auslegung des Vertrags sind die Vorschriften der körperschaftsteuerlichen Organschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Änderungen des Vertrags bedürfen einer qualifizierten elektronischen Signatur oder der Schriftform; dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung des Formerfordernisses. Soweit rechtlich erforderlich, bedürfen Änderungen und Ergänzungen zudem der Zustimmung der Hauptversammlung der The Grounds AG und der Gesellschafterversammlung der TG Homes GmbH und werden mit Eintragung in das Handelsregister der TG Homes GmbH wirksam. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag ist Berlin. Eine salvatorische Klausel stellt sicher, dass die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt bleibt und eine dem wirtschaftlichen Zweck entsprechende Regelung an die Stelle einer unwirksamen Bestimmung tritt.

V. Gesamtbetrachtung

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

Berlin, den 13. Oktober 2026

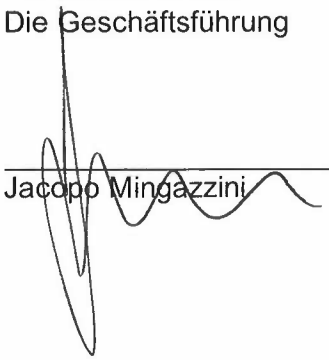
The Grounds Real Estate Development AG
Der Vorstand

Jacopo Mingazzini

Andrew Wallis

Berlin, den 13. Oktober 2026

TG Homes GmbH
Die Geschäftsführung



Jacopo Mingazzini



Andrew Wallis