

Wertpapierprospekt

für das öffentliche Angebot von

5.100.000 auf den Namen lautenden Stückaktien

aus der in der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2017
beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Einlagen (nachfolgend „**Neue Aktien**“)

der

The Grounds Real Estate Development AG,

(vormals Netwatch AG)

München,

(künftig Berlin)

jeweils mit einem derzeitigen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017

International Securities Identification Number: DE000A2GSVV5

Wertpapierkennnummer: A2GSVV

und

für die Einbeziehung

von bis zu 5.100.000 Neuen Aktien und 12.900.000 bestehenden Aktien der The
Grounds Real Estate Development AG in den Handel im Freiverkehr (Primärmarkt)
an der Düsseldorfer Wertpapierbörse

2. November 2017

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUSAMMENFASSUNG	6
	Abschnitt A Einleitung und Warnhinweise.....	6
	Abschnitt B Die Emittentin.....	7
	Abschnitt C Wertpapiere.....	19
	Abschnitt D Risiken.....	20
	Abschnitt E Das Angebot.....	21
II.	RISIKOFAKTOREN	24
	1. Unternehmensbezogene Risiken.....	24
	2. Marktbezogene Risiken.....	39
	3. Risiken aufgrund des Angebots und der Einbeziehung.....	44
	4. Risiken aufgrund der Aktionärsstruktur.....	46
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	48
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	48
	2. Gegenstand des Prospekts.....	48
	3. Zukunftsgerichtete Aussagen.....	48
	4. Hinweis zu Quellen der Marktangaben.....	50
	5. Abschlussprüfer und Gutachter.....	50
	6. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben.....	50
	7. Einsehbare Dokumente.....	51
IV.	DAS ANGEBOT UND DIE EINBEZIEHUNG	53
	1. Gegenstand des Angebots.....	53
	2. Bestehende Börsennotierung.....	54
	3. Angebotspreis und Angebotszeitraum.....	54
	4. Bezugsangebot.....	55
	5. Verwendung nicht bezogener Aktien.....	60
	6. Zeitplan.....	60
	7. Einbeziehung.....	61
	8. ISIN, WKN.....	61
	9. Form und Verbriefung; Zahlstelle.....	61
	10. Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrecht.....	61
	11. Provisionen.....	61
	12. Verwässerung.....	62
	13. Aktienübernahme.....	62
	14. Kosten des Angebots.....	63
	15. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	63

V.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT	64
1.	Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand	64
2.	Gründung der Emittentin und historische Entwicklung	65
3.	Gruppenstruktur	66
VI.	GESCHÄFTSÜBERBLICK	73
1.	Wichtigste Märkte und Marktfaktoren	73
2.	Haupttätigkeitsbereiche	77
3.	Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie	79
4.	Wettbewerbsstärken	84
5.	Wettbewerb	85
6.	Wesentliche Verträge	86
7.	Investitionen	96
8.	Rechtsstreitigkeiten	96
9.	Mitarbeiter	97
10.	Forschung und Entwicklung, Patente, Lizenzen und Marken	97
11.	Regulatorische Vorschriften	97
VII.	AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN	103
1.	Emittentin	103
2.	The Grounds Real Estate AG	105
3.	Gewinnprognose	107
VIII.	KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG; GESCHÄFTSKAPITAL	118
1.	Kapitalisierung und Verschuldung	118
2.	Liquidität und Nettofinanzverbindlichkeiten	119
3.	Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten	120
4.	Erklärung zum Geschäftskapital	120
IX.	ERLÄUTERUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE UND DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG DER EMITTENTIN UND DER THE GROUNDS REAL ESTATE AG	121
1.	Emittentin	121
2.	The Grounds Real Estate AG	123
X.	PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN	127
1.	Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017	127
2.	Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016	128
3.	Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2017	129

4.	Erläuterungen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen	129
XI.	DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE	136
XII.	ORGANE	137
1.	Überblick	137
2.	Vorstand	138
3.	Aufsichtsrat	143
4.	Hauptversammlung	149
5.	Transaktionen der Organmitglieder in Aktien	151
6.	Corporate Governance	152
XIII.	HAUPTAKTIONÄRE UND GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN	154
1.	Aktionärsstruktur	154
2.	Rechtsbeziehungen	155
XIV.	ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER EMITTENTIN	158
1.	Grundkapital und Aktien	158
2.	Entwicklung des Grundkapitals	158
3.	Genehmigtes Kapital	158
4.	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals	159
5.	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	160
6.	Eigene Aktien	161
7.	Anzeigepflichten für Anteilsbesitz sowie für Aktiengeschäfte von Führungspersonen, Übernahmerecht	161
XV.	INTERESSEN DRITTER, GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	163
1.	Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind	163
2.	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	163
XVI.	BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	165
1.	Allgemeines	165
2.	Ertragsteuern	165
3.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	177
4.	Sonstige Steuern	178
FINANZTEIL	F-1

GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN G-1

I. ZUSAMMENFASSUNG

Die Zusammenfassung setzt sich aus einzelnen Offenlegungspflichten zusammen, die „Elemente“ genannt werden. Diese Elemente sind durchnummeriert und in Abschnitte A - E eingeteilt (A.1 - E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die in einer Zusammenfassung für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht genannt werden müssen, können Lücken in der Nummerierung auftreten. Es kann sein, dass trotz der Tatsache, dass ein Element für diesen Typ von Wertpapier und Emittent erforderlich ist, keine relevante Information in Bezug auf dieses Element genannt werden kann. In diesem Fall erfolgt eine kurze Beschreibung des Elements mit der Angabe „entfällt“.

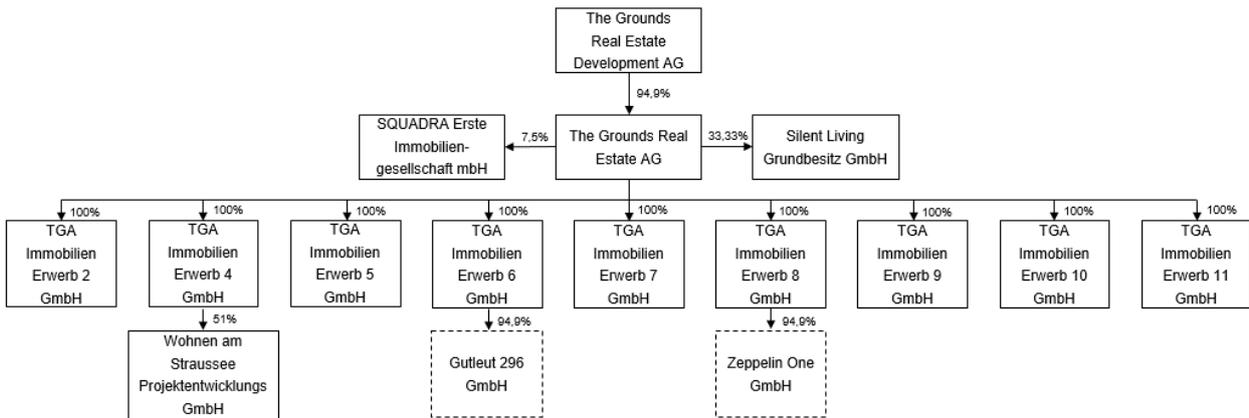
Abschnitt A		Einleitung und Warnhinweise
A.1	Warnhinweise	<p>Diese Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Die The Grounds Real Estate Development AG mit Sitz in München (nachfolgend auch die „Gesellschaft“, die „Emittentin“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch die „The Grounds-Gruppe“ genannt) übernimmt gemäß § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz (WpPG) die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung, einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben, oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen</p>

		vermittelt.
A.2	Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	<p>Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in Deutschland zugestimmt (generelle Zustimmung).</p> <p>Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 9. November 2017 bis zum 23. November 2017, 12:00 Uhr.</p> <p>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.</p>
Abschnitt B Die Emittentin		
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten	Die juristische Bezeichnung der Emittentin ist „ The Grounds Real Estate Development AG “. Unter dieser Bezeichnung und der Geschäftsbezeichnung „The Grounds“ oder „The Grounds Real Estate“ sowie, gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften, als „ The Grounds-Gruppe “ tritt sie am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.
B.2	Sitz und Rechtsform des Emittenten, das für den Emittenten geltende Recht und Land der Gründung der Gesellschaft	Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, die in Deutschland gegründet wurde. Sitz der Gesellschaft ist München.
B.3	Haupttätigkeit des Emittenten, Hauptprodukt- und/oder Hauptdienstleistungskategorien, Hauptmärkte	Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft der Immobilienbranche. Sie hält 94,9 % der The Grounds Real Estate AG (nachfolgend auch „ TGRE AG “), die mit ihren Tochtergesellschaften das operative Geschäft ausübt.

		<p>Die The Grounds-Gruppe hat zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Phasen von Lebensabschnitten bereit zu stellen, indem sie als Komplettanbieter die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading abbildet.</p> <p>Investments: Dieser Geschäftsbereich umfasst die Investition als Bestandshalter in Wohnimmobilien sowie deren wertschaffende nachhaltige rentable Bewirtschaftung durch ein eigenes Asset- und Property Management. Dieser Geschäftsbereich wird derzeit aufgebaut.</p> <p>Die The Grounds-Gruppe versteht sich als Bestandshalter von Wohnimmobilien mit dem Ziel, mittelfristig im Segment Investments einen signifikanten Wohnimmobilienbestand durch im Wesentlichen eigene Wertschöpfung, d.h. eigene Immobilien-Projektentwicklungen aufzubauen. Dabei konzentriert sich die The Grounds-Gruppe auf Lagen in Großstädten, insbesondere dem Berliner und dem Frankfurt a.M.-Raum und in aufstrebenden Lagen von mittelgroßen Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern, sog. Secondary Cities. In Abhängigkeit von der definierten Portfoliostruktur hinsichtlich der durch das Portfolio zu erzielenden Gesamrentabilität und Gesamtrisikostruktur sowie den objektspezifischen Investitionskriterien wie Rentabilität und Risikoprofil, werden angekaufte Immobilien als langfristige Renditeobjekte gehalten (Bestandaufbau - Property Ownership), oder im Handelsbestand für den (primär mittelfristigen) Verkauf vorgesehen.</p> <p>Das Asset Management ist in das Segment Investment integriert und umfasst das Management und die Steuerung des eigenen Gesamtimmobilienportfolios durch strategische Vorgaben für die Investitionen und Desinvestitionen, laufendes Controlling der Bestände sowie die Definition von Vorgaben und die Überwachung des Property Managements. Das Property Management umfasst im Wesentlichen das operative Management und die Verwaltung der einzelnen Immobilien vor Ort und deren Weiterentwicklung, z. B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie die Realisierung von Wertsteigerungen, und erfolgt derzeit durch externe Dienstleis-</p>
--	--	---

		<p>ter.</p> <p>Development: In diesem Segment werden Ankauf und Realisierung von Projektentwicklungen für den eigenen Bestand oder den Verkauf (Trading) umgesetzt, wobei der Fokus auf der Entwicklung für den Eigenbestand liegt. Ein typisches Projekt umfasst Ankauf von Grundstücken, Schaffung des Baurechts und ggf. auch den Verkauf der Projektentwicklung oder der schlüsselfertigen Immobilie. Es kommt sowohl der Ankauf von unentwickelten Grundstücken als auch von Grundstücken mit Baugenehmigung in Betracht. Das Segment Development umfasst neben der Entwicklung von Wohnungen auch die Entwicklung von Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime. In Einzelfällen können auch einzelne Entwicklungsdienstleistungen für Immobilienprojekte für Dritte erbracht werden.</p> <p>Trading: In diesem Geschäftsbereich werden (rentable) Wohn- und auch Gewerbeimmobilien oder -portfolien angekauft und ggf. nach erfolgter Optimierung an institutionelle Anleger oder Privatinvestoren einzeln oder gebündelt weiter verkauft. Dem Segment Trading werden die Assets zugeordnet, die nicht den langfristigen Investitionskriterien der Gesellschaft entsprechen und jene Assets, die von der Gesellschaft zur Realisierung kurzfristiger Ergebnisbeiträge erworben wurden. Dieses Segment ist wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells und trägt durch regelmäßige Erträge nachhaltig zum Erfolg der Gesellschaft bei.</p>
B.4a	Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten oder die Branchen des Emittenten auswirken	Neue Rekordwerte an den Börsen, expandierende Konjunktur und ein weiter äußerst attraktives monetäres Umfeld beflügeln nach Ansicht der Emittentin die Finanzmärkte und führen zu einer insgesamt sehr positiven Stimmung. Solange die Notenbanken keine wesentlichen Voraussetzungen insbesondere durch steigende Lohnkosten und dem folgende Ausgabenerhöhungen für deutlich erhöhte Inflationsraten feststellen, erwartet die Gesellschaft keine signifikanten Änderungen in der Zinslandschaft. Zwar dürfte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Anleihekäufe sukzessive zurückfahren und an ihrem langsamen Exit-Fahrplan festhalten, aber zumindest bis Ende 2018 sollte der Leitzins bei 0 % verharren. Damit bleibt es nach Einschätzung der Emittentin aber auch bei den unterschiedlichen Zinswelten diesseits und jenseits des Atlantiks,

		<p>denn in den USA dürften mittelfristig weitere (kleinere) Zinsschritte anstehen. Da die Kapitalmärkte sehr sensibel auf Signale und Äußerungen der EZB reagieren, nehmen sie den Ausstieg aus der Null-Zins-Politik bereits vorweg. Daher dürfte nach Ansicht der Emittentin in den nächsten Monaten und Quartalen mit leicht steigenden Zinsen gerechnet werden und auch die Rendite für deutsche Staatsanleihen könnte für 10-jährige Papiere von aktuell rund 0,25 % auf 1,00 % innerhalb der nächsten 12 Monate ansteigen.</p> <p>Eine nach Einschätzung der Emittentin unverändert hohe Nachfragedynamik am deutschen Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien lässt nach Auffassung der Emittentin auch in den nächsten Perioden weitere steigende Preise erwarten. Hinzu kommt, dass sich nach Auffassung der Emittentin für viele Eigentümer bei dem gegenwärtigen Preisniveau zwar hohe Wertzuwächse realisieren ließen, dennoch unterbleibt nach Auffassung der Emittentin ein Verkauf oftmals mangels Alternativen zur Reinvestition. Aktuell sind nach Wahrnehmung der Emittentin vor allem institutionelle Investoren aus dem asiatischen Raum vermehrt am Markt aktiv und suchen vor allem Größe. Auch dieser Umstand lässt den Markt nach Einschätzung der Emittentin deutlich enger werden und den Druck auf Verkaufspreise weiter steigen.</p> <p>Nach Beobachtung der Emittentin hat die Entwicklung im Bereich der Wohnimmobilien in den letzten Jahren dazu geführt, dass Ankaufspreise stark gestiegen sind und eine hohe Wertschöpfung (wie noch vor einiger Zeit) kaum noch durch Käufe am Markt zu erzielen ist. Die Emittentin berücksichtigt diesen Trend und beabsichtigt, durch ihren Geschäftsbereich Development entsprechende Wertschöpfung zu generieren, um so die Abhängigkeit von den mit einem externen Ankauf verbundenen, gestiegenen Marktpreisen zu verringern.</p>
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung des Emittenten in der Gruppe	Die Emittentin hält 94,9 % der Anteile an der TGRE AG, die ihrerseits unmittelbar und mittelbar verschiedene Tochtergesellschaften hat, die teilweise als Objektgesellschaften Immobilien halten und teilweise ihrerseits als Zwischenholding fungieren.



Ein gestrichelter Rahmen um die Gesellschaft signalisiert, dass zwar schon ein Kaufvertrag über den Erwerb abgeschlossen wurde, aber der dingliche Erwerb noch unter (einer) Bedingung(en) steht.

B.6 Direkte und indirekte Beteiligungen am Eigenkapital des Emittenten

Das Grundkapital der Emittentin, eingeteilt in 12.900.000 Stückaktien, wird nach Kenntnis der Gesellschaft wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt gehalten:

Name	Anzahl der Aktien	in %
ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH (nachfolgend „ZuHause GmbH“)*	5.854.847	45,39%
RESI Beteiligungs GmbH (nachfolgend „RESI GmbH“)**	5.854.847	45,39%
VMB Beteiligungen GmbH	658.588	5,11%
TGA Verwaltungs UG***	361.750	2,80%
Freefloat	169.968	1,32%
Summe	12.900.000	100,00%

* Alleingesellschafter der ZuHause GmbH ist Frau Raffaella Haug, die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds der Emittentin Carsten Haug, die die Geschäftsanteile treuhänderisch für das Vorstandsmitglied der Emittentin Eric Mozanowski hält. Die ZuHause GmbH hält ihrerseits folgende Aktien der Emittentin treuhänderisch:

- 823.235 Aktien für die Rabanus Beteiligungs GmbH, Ginsheim-Gustavburg, deren Alleingesellschafter das Vorstandsmitglied Andreas Steyer ist
- 811.117 Aktien für die Tarentum GmbH (vormals Fedele Vermögensverwaltung GmbH), Stuttgart
- 810.854 Aktien für die RESI Beteiligungs GmbH, Schöneiche bei Berlin
- 164.647 Aktien für die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Peter Maser zu 45% beteiligt ist

** Alleingesellschafter der RESI GmbH, ist Frau Gabriele Wittmann, die Ehefrau des Vorstandsmitglieds der Emittentin Hans Wittmann. Die RESI GmbH hält ihrerseits folgende Aktien der Emittentin treuhänderisch:

- 2.433.614 Aktien für die Tarentum GmbH (vormals Fedele Vermögensverwaltung GmbH), Stuttgart
- 823.235 Aktien für die Rabanus Beteiligungs GmbH, Ginsheim-Gustavburg, deren Alleingesellschafter das Vorstandsmitglied Andreas Steyer ist

		<p>164.647 Aktien für die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Peter Maser zu 45 % beteiligt ist</p> <p>*** Die TGA Verwaltungs UG gehört zu jeweils 50 % der ZuHause GmbH und der RESI GmbH, die wiederum jeweils rund ein Drittel ihrer Anteile treuhänderisch für die Tarentum GmbH halten.</p> <p>Wirtschaftlich betrachtet stellen sich die Beteiligungen an der Emittentin daher wie folgt dar:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Anzahl der Aktien</th> <th>in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZuHause GmbH (Eric Mozanowski)</td> <td>3.365.314</td> <td>26,09%</td> </tr> <tr> <td>Tarentum GmbH</td> <td>3.365.315</td> <td>26,09%</td> </tr> <tr> <td>RESI GmbH (Gabriele Wittmann)</td> <td>3.365.051</td> <td>26,09%</td> </tr> <tr> <td>Rabanus Beteiligungs GmbH (Andreas Steyer)</td> <td>1.646.470</td> <td>12,76%</td> </tr> <tr> <td>VMB Beteiligungen GmbH</td> <td>658.588</td> <td>5,11%</td> </tr> <tr> <td>MP Verwaltungs GmbH (Dr. Peter Maser zu 45 %)</td> <td>329.294</td> <td>2,55%</td> </tr> <tr> <td>Freefloat</td> <td>169.968</td> <td>1,32%</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>12.900.000</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table>				Name	Anzahl der Aktien	in %	ZuHause GmbH (Eric Mozanowski)	3.365.314	26,09%	Tarentum GmbH	3.365.315	26,09%	RESI GmbH (Gabriele Wittmann)	3.365.051	26,09%	Rabanus Beteiligungs GmbH (Andreas Steyer)	1.646.470	12,76%	VMB Beteiligungen GmbH	658.588	5,11%	MP Verwaltungs GmbH (Dr. Peter Maser zu 45 %)	329.294	2,55%	Freefloat	169.968	1,32%	Summe	12.900.000	100,00%
Name	Anzahl der Aktien	in %																														
ZuHause GmbH (Eric Mozanowski)	3.365.314	26,09%																														
Tarentum GmbH	3.365.315	26,09%																														
RESI GmbH (Gabriele Wittmann)	3.365.051	26,09%																														
Rabanus Beteiligungs GmbH (Andreas Steyer)	1.646.470	12,76%																														
VMB Beteiligungen GmbH	658.588	5,11%																														
MP Verwaltungs GmbH (Dr. Peter Maser zu 45 %)	329.294	2,55%																														
Freefloat	169.968	1,32%																														
Summe	12.900.000	100,00%																														
	Unterschiedliche Stimmrechte	Entfällt, weil keine unterschiedlichen Stimmrechte bestehen.																														
	Beherrschungsverhältnisse	Die Emittentin wird nicht von einem Aktionär beherrscht.																														
B.7	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen über den Emittenten	In den folgenden Tabellen werden ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2016 sowie zum 31. Dezember 2015 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 entstammen und im Einklang mit den Vorschriften der IFRS, wie Sie in der EU anzuwenden sind, („IFRS“) erstellt wurden. Die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 wurden von der CdC Capital GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft.																														
	Ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR) IFRS	1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016 (geprüft)	1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015 (geprüft)	1. Januar 2017 - 30. Juni 2017 (ungeprüft)	1. Januar 2016 - 30. Juni 2016 (ungeprüft)																											
	Umsätze aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	0,00	212.200,00	-	-																											
	Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	0,00	-359.600,00	-	-																											

Ergebnis	-5.700,26	-155.572,42	-24.590,30	-3.145,64
Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR)	31. Dezember 2016 IFRS (geprüft)	31. Dezember 2015 IFRS (geprüft)	30. Juni 2017 IFRS (ungeprüft)	
Kurzfristige Vermögenswerte - Liquide Mittel	215.246,15	8.746,41	378.611,85	
Gezeichnetes Kapital	400.000,00	400.000,00	400.000,00	
Bilanzverlust	-185.753,85	-180.053,59	-210.344,15	
Bilanzsumme	215.246,15	220.946,41	388.604,84	
Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (in EUR) IFRS	1. Januar - 31. Dezember 2016 (geprüft)	1. Januar - 31. Dezember 2015 (geprüft)	1. Januar - 30. Juni 2017 (ungeprüft)	1. Januar - 30. Juni 2016 (ungeprüft)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	212.200,00	0,86	0,00	212.200,00
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	215.246,15	8.746,41	378.611,85	217.875,77
Es können aufgrund unterschiedlicher Berechnungsweisen und Rundungen / Rundungsweisen geringfügige Differenzen zur Angabe derselben Kennzahl an anderer Stelle (innerhalb oder außerhalb des Prospekts) bestehen.				
Erhebliche Änderungen der Finanzlage und der Betriebsergebnisse des Emittenten in oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum	Die Emittentin war in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 mit der Abwicklung ihres ursprünglichen Geschäftsbetriebs beschäftigt, erzielte keine bzw. kaum Umsätze und konnte das Ergebnis nur durch Veräußerung von Wertpapieren des Anlagevermögens in 2015 und durch Einziehung sämtlicher Forderungen in 2016 annähernd neutral halten.			
Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen über die The Grounds Real Estate AG	In den folgenden Tabellen werden ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den geprüften Konzernjahresabschlüssen der TGRE AG zum 31. Dezember 2016 sowie zum 31. Dezember 2015 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 der TGRE AG entstammen, die im Einklang mit den Vorschriften der IFRS erstellt wurden. Diese Konzernjahresabschlüsse der TGRE AG wurden von der Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft.			

Ausgewählte Posten Konzern-Gewinn- und Verlustrech- nung (in EUR)	1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016 (geprüft)	1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015 (geprüft)	1. Januar 2017 - 30. Juni 2017 IFRS (ungeprüft)	1. Januar 2016 - 30. Juni 2016 IFRS (ungeprüft)
Umsatzerlöse	402.000,00	189.375,00	0,00	352.000,00
Gesamtleistung	1.757.838,98	190.270,19	991.471,81	1.479.716,50
Betriebsergebnis	1.185.975,95	-304.955,42	551.198,53	1.260.465,31
Finanzergebnis	58.607,67	35.129,62	-145.589,14	71.366,06
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.244.583,62	-269.825,80	405.609,39	1.331.831,37
Konzernergebnis	1.170.405,93	-209.041,80	501.958,94	1.215.294,37
Ausgewählte Posten der Konzern- Bilanz (in EUR)	31. Dezember 2016 IFRS (geprüft)	31. Dezember 2015 IFRS (geprüft)	30. Juni 2017 IFRS (ungeprüft)	
Summe langfristiges Vermögen	119.455,84	3.002.209,20	215.933,15	
Summe kurzfristiges Vermögen	9.827.802,69	1.775.377,27	8.750.761,85	
Summe langfristige Schulden	1.512.472,74	2.831.632,64	1.512.472,82	
Summe kurzfristige Schulden	7.404.076,03	2.097.900,00	5.921.553,48	
Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00	50.000,00	
Summe Eigenkapital	1.030.709,76	0,00	1.532.668,70	
Bilanzsumme	9.947.258,53	4.929.532,64	8.966.695,00	
Ausgewählte Daten der Konzern- Kapitalflussrechnung (in EUR)	1. Januar - 31. Dezember 2016 (geprüft)	1. Januar - 31. Dezember 2015 (geprüft)	1. Januar - 30. Juni 2017 (ungeprüft)	1. Januar - 30. Juni 2016 (ungeprüft)
Cashflow aus der laufenden Geschäfts- tätigkeit	-3.784.221,70	-4.142.455,16	2.266.144,91	-798.634,79
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.053.651,47	-8.333,00	1.364.427,03	1.547.448,50
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	89.890,04	4.147.708,56	-2.779.039,82	-314.181,75
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.628.971,19	-11.709,00	-1.777.439,07	446.340,96
B.8	Ausgewählte wesentliche Pro- Forma-Finanzinformationen	Um darzustellen, welche wesentlichen Einflüsse die Konsolidierung der TGRE AG auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2016 und des Zwischenabschlusses vom		

		<p>1. Januar bis zum 30. Juni 2017 der Emittentin gehabt hätte, wenn seit 1. Januar 2016 die TGRE AG und ihre Beteiligungen Teil der The Grounds-Gruppe gewesen wären, hat die Emittentin Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt. Die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden ausschließlich zu illustrativen Zwecken erstellt, um die Auswirkung der Einbringung der Anteile an der TGRE AG auf die Ertragslage der Emittentin darzustellen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen basieren auf einer hypothetischen Situation und erlauben nur begrenzte Schlussfolgerung über die Ertragslage, welche erreicht worden wäre, wenn die beschriebenen Pro-Forma-Annahmen während den in den Pro-Forma-Finanzinformationen dargestellten Berichtszeiträumen existiert hätten. Die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden von der Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft.</p>
--	--	---

30.06.2017	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung EUR	Summen-spalte Pro-Forma-Konzernbilanz 30.06.2017 EUR
	Emittentin 30.06.2017 EUR	TGRE AG 30.06.2017 EUR	Gesamt 30.06.2017 EUR			
AKTIVA						
Langfristige Vermögenswerte						
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	4	772.053,59	772.053,59
Beteiligungen	0,00	8.527,00	8.527,00	1,3	0,00	8.527,00
	0,00	215.933,15	215.933,15		772.053,59	987.986,74
Kurzfristige Vermögenswerte						
Sonstige Forderungen	9.992,99	2.443.158,59	2.453.151,58	5	-9.992,99	2.443.158,59
	388.604,84	8.966.695,00	9.355.299,84		762.060,60	10.117.360,44
PASSIVA						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	400.000,00	50.000,00	450.000,00	1,2,3	12.450.000,00	12.900.000,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	0,00	0,00	0,00	3	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	190.000,00	0,00	190.000,00	4	772.053,59	962.053,59
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-210.344,15	1.506.706,73	1.296.362,58	2	-75.297,23	1.221.065,35
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	379.655,85	1.556.706,73	1.936.362,58	2	694.206,36	2.630.568,94
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-24.038,03	-24.038,03	2	77.847,23	53.809,20
	379.655,85	1.532.668,70	1.912.324,55		772.053,59	2.684.378,14
Langfristige Schulden	0,00	1.512.472,82	1.512.472,82			1.512.472,82
Kurzfristige Schulden						
Sonstige Forderungen	0,00	748.716,34	748.716,34	5	-9.992,99	738.723,35
	8.948,99	5.921.553,48	5.930.502,47		-9.992,99	5.920.509,48
	388.604,84	8.966.965,00	9.355.299,84		762.060,60	10.117.360,44

01.01. – 31.12.2016	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung	Summen-spalte Pro-Forma-Gewinn- und Verlust-rechnung 01.01.- 31.12.2016 EUR
	Emittentin 01.01.- 31.12.2016 EUR	TGRE AG 01.01.- 31.12.2016 EUR	Gesamt 01.01.- 31.12.2016 EUR			
Gesamtleistung	0,00	1.757.838,98	1.757.838,98			1.757.838,98
Betriebsergebnis	-5.700,26	1.185.975,95	1.180.275,69			1.180.275,69
Finanzergebnis	0,00	58.607,67	58.607,67			58.607,67
Ergebnis vor Ertragsteuern	-5.700,26	1.244.583,62	1.238.883,36			1.238.883,36
Ertragsteuern	0,00	-74.177,69	-74.177,69			-74.177,69
Konzernergebnis	-5.700,26	1.170.405,93	1.164.705,67			1.164.705,67
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-5.182,83	-5.182,83	2	59.664,31	54.481,48
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-5.700,26	1.175.588,76	1.169.888,50	2	-59.664,31	1.110.224,19

01.01 . - 30.06.2017	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung	Summenspalte Pro-Forma-Gewinn- und Verlust-rechnung 01.01.- 30.06.2017 EUR
	Emittentin 01.01.- 30.06.2017 EUR	TGRE AG 01.01.- 30.06.2017 EUR	Gesamt 01.01.- 30.06.2017 EUR			
Gesamtleistung	0,00	991.471,81	991.471,81			991.471,81
Betriebsergebnis	-24.590,30	551.198,53	526.608,23			526.608,23
Finanzergebnis	0,00	-145.589,14	-145.589,14			-145.589,14
Ergebnis vor Ertragsteuern	-24.590,30	405.609,39	381.019,09			381.019,09
Ertragsteuern	0,00	96.349,55	96.349,55			96.349,55
Konzernergebnis	-24.590,30	501.958,94	477.368,64			477.368,64
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-31.105,20	-31.105,20	2	25.932,17	-5.173,03
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-24.590,30	533.064,14	508.473,84	2	-25.932,17	482.541,67

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurde angenommen, dass die Erstkonsolidierung der Emittentin mit dem Konzern der TGRE AG bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2016 vollzogen wurde. Die effektive erstmalige Einbeziehung der TGRE AG in den Konzernabschluss der Emittentin erfolgt planmäßig zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017.

Bei der Einbringung von 94,9 % der Anteile an der TGRE AG in die Emittentin gegen Ausgabe von neuen Aktien an die Aktionäre der TGRE AG handelt es sich um einen umgekehrten Unternehmenserwerb (reverse acquisition). Bei Ausgabe der neuen Aktien durch die Einlage der TGRE AG erhalten die Einbringenden faktisch die Stimmrechtsmehrheit der Emittentin als rechtlicher Erwerber. Nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise der IFRS gilt die TGRE AG fiktiv als Erwerber und die Emittentin als erworbenes Unternehmen. Auf Basis dieser konzeptionellen Grundlage wurden die Pro-Forma-Finanzinformationen nach den Regelungen von IFRS 3.1E1 ff. erstellt und der (umgekehrte) Unternehmenserwerb nach den Grundsätzen der IFRS bilanziert. Den Pro-Forma-Finanzinformationen liegt eine vorläufige Kaufpreisallokation zum 1. Januar 2016 in Bezug auf das wirtschaftlich erworbene Unternehmen, also die Emittentin, zugrunde.

Pro-Forma-Erläuterungen (1)

Zunächst ist der Beteiligungszugang im Einzelabschluss des rechtlichen Erwerbers (Emittentin) gegen Erhöhung seines gezeichneten Kapitals um EUR 12.500.000,00 auf EUR 12.900.000,00 zum 1. Januar 2016 zu erfassen. Die Unternehmenstransaktion sieht für die Einbringung von 94,9 % der TGRE-Aktien eine Kapitalerhöhung bei der Emittentin zu EUR 1,00 pro Aktie bei Ausgabe von 12,5 Mio. neuen Aktien der Emittentin vor.

Pro-Forma-Erläuterung (2)

Mit dieser Pro-Forma-Anpassung wird der Anteil der nicht-beherrschenden Gesellschafter am Konzerneigenkapital berücksichtigt. Auch bei einem umgekehrten Unternehmenserwerb richtet sich der Minderheitenanteil nach der Anteilsquote am rechtlich erworbenen Unternehmen (TGRE AG), die 5,1 % beträgt. Der Minderheitenanteil bemisst sich jedoch, da die Buchwerte der TGRE AG fortgeführt werden, nach dem Anteil der Minderheiten an deren buchmäßigen Eigenkapital. Das auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallende Konzernergebnis berechnet sich in Höhe von 5,1 % des gesamten auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnisses.

Pro-Forma-Erläuterung (3)

Da das im Konzernabschluss auszuweisende gezeichnete Kapital nach Durchführung der Unternehmenstransaktion mit dem erhöhten Grundkapital der den Konzernabschluss aufstellenden Gesellschaft (Emittentin) gemäß Handelsregister (EUR 12.900.000,00) übereinstimmen muss, ist bei der Kapitalkonsolidierung ein Ausgleichsposten aus dem Unternehmenserwerb im Konzerneigenkapital zu bilden, der im vorliegenden Fall EUR 12.452.550,00 beträgt. Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung wird der Beteiligungsansatz aus dem Einzelabschluss der Emittentin eliminiert. Das Konzerneigenkapital insgesamt ergibt sich bei einem umgekehrten Unternehmenserwerb als Summe des buchmäßigen Eigenkapitals des wirtschaftlichen Erwerbers (TGRE AG) vor der Transaktion und den fiktiven Anschaffungskosten des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens (Emittentin).

Pro-Forma-Erläuterung (4)

Die Kaufpreisallokation zu dem umgekehrten Unternehmenserwerb wird pro forma zum 1. Januar 2016 berücksichtigt. Im Rahmen der Erstkonsolidierung sind die fiktiven Anschaffungskosten in Höhe von EUR 992.000,00 dem buchmäßigen Eigenkapital des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens (Emittentin) zum 1. Januar 2016 in Höhe von EUR 219.946,41 gegenüberzustellen und die Differenz nach den Regeln der Kapitalkonsolidierung auf die identifizierbaren stillen Reserven und Lasten sowie einen verbleibenden Geschäfts- oder Firmenwert aufzuteilen. Der (Zeit-)Wert der Emittentin und damit die fiktiven Anschaffungskosten wurden mit Blick auf IFRS 3.IE5 und eine Objektivierung des Wertverhältnisses der an der Unternehmens-

		<p>transaktion beteiligten Unternehmen auf der Grundlage des umsatzgewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft für einen dreimonatigen Referenzzeitraum vor Bekanntmachung der vorgesehenen Unternehmenstransaktion im Mai 2017 geschätzt, auch wenn die Aktie der Emittentin im Referenzzeitraum sehr geringe Handelsvolumina und nur vereinzelte Transaktionstage aufwies. Die Aktie der Emittentin wird im Freiverkehr der Düsseldorfer Börse gehandelt. Es wurde von dem Mittelwert zwischen durchschnittlichem Tageseröffnungs- (EUR 2,59) und Tagesschlusskurs (EUR 2,37) von EUR 2,48 je Aktie ausgegangen. Der Marktwert der Emittentin ermittelte sich daraus mit EUR 992.000,00. Mangels erkennbarer stiller Reserven wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung aus dem sich ergebenden Unterschiedsbetrag ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 772.053,59 abgeleitet, der buchungstechnisch die Kapitalrücklage erhöht.</p> <p>Pro-Forma-Erläuterung (5)</p> <p>Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Emittentin und der TGRE AG in Höhe von EUR 9.992,99 eliminiert. In Einklang mit den IFRS-Regelungen beinhalten die Folgekonsolidierungen zum 31. Dezember 2016 und zum 30. Juni 2017 keine Abschreibungen des Geschäfts- und Firmenwerts. Mangels erfolgswirksamer Auswirkungen der Kapitalkonsolidierung ergeben sich aus den Pro-Forma-Anpassungen daher keine Änderungen der zusammengefassten Ergebnisse der Emittentin und der TGRE AG, die sich für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 auf EUR 484.414,68 und für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 auf EUR 1.164.705,67 belaufen.</p>
<p>B.9</p>	<p>Gewinnprognosen oder -schätzungen</p>	<p>Die Emittentin geht unter Annahme, dass die Geschäfts- und Marktentwicklung gemäß ihren Erwartungen verläuft, davon aus, dass für das laufende Geschäftsjahr 2017 und für das Geschäftsjahr 2018 ein positives Konzernjahresergebnis nach IFRS von rund EUR 1,6 Mio. (2017) bzw. EUR 0,6 Mio. (2018) erzielt werden. Die Gewinnprognose basiert unter anderem auf der Annahme, dass 94,9 % der Aktien der TGRE AG mit wirtschaftlicher Rückwirkung zum 1. Januar 2017 auf die Gesellschaft übergegangen sind. Aus diesem Vorgang wurden in Einklang mit den Vorgaben der IFRS keine Abschreibungen auf den daraus resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert berücksichtigt.</p>
<p>B.10</p>	<p>Beschränkungen im Bestätigungsvermerk</p>	<p>Entfällt, weil keine Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken zu den historischen Finanzinformationen bestehen.</p>
<p>B.11</p>	<p>Nicht ausreichendes Geschäftskapital</p>	<p>Entfällt, weil die Emittentin der Auffassung ist, dass sie und die The Grounds-Gruppe über ausreichendes Geschäftskapital verfügen bzw. verfügen werden, um ihre in den nächsten zwölf Monaten entstehenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.</p>

Abschnitt C Wertpapiere		
C.1	Art, Gattung und Wertpapierkennung der angebotenen und / oder zuzulassenden Wertpapiere	Angeboten werden 5.100.000 neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Emittentin aus der in der Hauptversammlung vom 22. Juni 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung, jeweils mit einem anteiligen Betrag von EUR 1,00 am derzeitigen Grundkapital der Gesellschaft (nachfolgend die „ Neuen Aktien “). International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2GSVV5 Wertpapierkennnummer (WKN): A2GSVV
C.2	Währung	EUR
C.3	Zahl und Nennwert der ausgegebenen Aktien	Aktuell hat die Emittentin 12.900.000 auf den Namen lautende Stückaktien ausgegeben, die voll eingezahlt sind. Diese ausgegebenen Aktien stellen das gesamte Grundkapital der Gesellschaft dar. Die Aktien haben keinen Nennwert, sondern sind jeweils mit einem anteiligen Betrag von EUR 1,00 am derzeitigen Grundkapital der Gesellschaft beteiligt.
C.4	Rechte, die mit dem Wertpapier verbunden sind	Volle Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2017. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere	Entfällt, weil es keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere gibt.
C.6	Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Nennung der geregelten Märkte	Entfällt, weil die Neuen Aktien nicht zum Handel in einem regulierten Markt zugelassen werden. Sie sollen jedoch in den Handel im Freiverkehr (Primärmarkt) an der Düsseldorfer Wertpapierbörse einbezogen werden. Des Weiteren strebt die Emittentin noch in 2017 eine Börsennotierung an der Börse von Johannesburg, Südafrika, im Segment AltX an.
C.7	Dividendenpolitik	Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er sich aus dem Jahresabschluss der Gesellschaft ergibt, gezahlt werden. In der Vergangenheit wurde durch die Emittentin keine Dividende ausgeschüttet. Die Gesellschaft beabsichtigt zukünftig (voraussichtlich aber frühestens ab 2020) Dividenden auszuschütten. Bei jeder zukünftigen Dividendenzahlung werden die Interessen der Aktionäre und die allgemeine Situation der Emittentin berücksichtigt.

Abschnitt D Risiken		
D.1	Zentrale Risiken in Bezug auf den Emittenten oder dessen Branche	<ul style="list-style-type: none">• Es besteht das Risiko, dass die Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit auf den Bereich Immobilien nicht die gewünschten Erfolge zeigt oder sich auf die Geschäftstätigkeit negativ auswirkt.• Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, künftig die internen Organisations- und Personalstrukturen in dem erforderlichen Maße auszubauen.• Das zukünftige Wachstum der The Grounds-Gruppe erfordert die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln. Sollte es der The Grounds-Gruppe nicht gelingen, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben und sogar zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Gesellschaft führen.• Die The Grounds-Gruppe ist darauf angewiesen, Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben. Sie könnte einen zu hohen Kaufpreis zahlen. Erworbene Immobilien könnten eine geringere als die ursprünglich erwartete Rendite erzielen. Es könnte zu erhöhten Leerständen und Mietausfällen kommen. Dementsprechend könnte es auch zu Abschreibungen kommen.• Die The Grounds-Gruppe ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs oder dem Risiko, dass sich nach einem Erwerb etwaige Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer nicht erfolgreich durchsetzen lassen.• Die The Grounds-Gruppe ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer zu erwerbenden Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt. Die mit Reparaturen oder einer Modernisierung verbundenen Kosten könnten durch Änderungen der gesetzlichen Vorgaben, Verzögerungen der beabsichtigten Maßnahmen oder durch allgemeine Preiserhöhungen über die erwartete Höhe steigen und möglicherweise nicht durch Mietsteigerungen kompensiert werden.• Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die im Eigentum der The Grounds-Gruppe standen oder stehen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobili-

		<p>lien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten als geplant und die fehlende Möglichkeit, wirtschaftlich attraktive Mieten zu erzielen, könnten sich wesentlich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken. • Es besteht das Risiko, dass der Verkauf einzelner Immobilien nicht, nicht zu den erwarteten Konditionen oder nicht in dem beabsichtigten Zeitraum durchführbar ist, was zu erhöhten Kosten für die The Grounds-Gruppe führen kann. • Die Gewinnprognose könnte sich als unrichtig herausstellen.
D.3	Zentrale Risiken in Bezug auf das angebotene Wertpapier	<ul style="list-style-type: none"> • Der Angebotspreis ist nicht indikativ für künftige Marktpreise es besteht keine Gewähr dafür, dass sich ein aktiver Handel für die Aktien der Gesellschaft entwickelt oder auf Dauer bestehen bleibt. • Es bestehen Risiken aus der Volatilität des Kurses der angebotenen Aktien. • Eine Insolvenz der Gesellschaft könnte zum Totalverlust des investierten Kapitals führen. • Die Kapitalerhöhung zur Schaffung neuer Aktien könnte scheitern. • Der Aktienkurs könnte bei künftigen Verkäufen von Aktien durch Großaktionäre fallen. • Es bestehen Risiken aus dem beherrschenden Einfluss der Aktionäre der TGRE AG durch ihre Aktienmehrheit. • Es besteht das Risiko, dass die Vorstandsmitglieder sich aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verbindung zu den Aktionären der TGRE AG mittelbar oder unmittelbar tatsächlich oder rechtlich gegensätzlichen Interessen ausgesetzt sehen und zu Lasten der Emittentin entscheiden.
Abschnitt E Das Angebot		
E.1	Gesamtnettoerlös, geschätzte Gesamtkosten der Emission / des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger von dem Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.	<p>Der (maximale) Nettoemissionserlös hängt davon ab, wie viele Aktionäre ihr Bezugsrecht ausüben und wie viele Aktien im Übrigen gegen Bareinlage platziert werden können. Die geschätzten Gesamtkosten des Angebotes betragen EUR 1,5 Mio. Bei unterstellter vollständiger Platzierung der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage zum Bezugspreis ergibt sich ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 11,22 Mio. und ein geschätzter Nettoemissionserlös von EUR 9,72 Mio.</p> <p>Dem Anleger werden keine Kosten von der Emittentin oder dem Anbieter in Rechnung gestellt.</p>

E.2a	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	<p>Das Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist, dient dazu, Eigenkapital aufzunehmen.</p> <p>Die Erlöse sollen vollständig in das laufende operative Geschäft der Emittentin investiert werden und ganz überwiegend in den Aufbau von Immobilienbeständen fließen sowie zur allgemeinen Stärkung der Finanzkraft der Gesellschaft dienen. Die Emittentin erwägt, einen Teil der Erlöse möglicherweise auch zur Ablösung von Investordarlehensverträgen zu verwenden. Die Einzelheiten der Aufteilung stehen noch nicht fest, ebenso gibt es keine Priorisierung. Die Nettoerlöse der Emission / des Angebots werden bei vollständiger Platzierung aller Aktien auf EUR 9,72 Mio. geschätzt.</p>
E.3	Angebotskonditionen	<p>Das Angebot umfasst 5.100.000 Neue Aktien die den bestehenden Aktionären der Emittentin (mit Ausnahme der TGA Verwaltungs UG, der ZuHouse GmbH und der RESI GmbH) jeweils im Verhältnis 1:44 im Rahmen eines Bezugsangebots gegen Bareinlage zur Zeichnung angeboten mit der Möglichkeit auch über den Bestand hinaus weitere Bezugsorders abzugeben (Überbezugsangebot). Nicht im Rahmen der Bezugsrechtsausübung gezeichnete Neue Aktien sollen im Rahmen einer Privatplatzierung Investoren, insbesondere in Südafrika und Deutschland, angeboten werden. Der Bezugspreis (und damit Angebotspreis) je Neuer Aktie beträgt EUR 2,20. Der Bezugspreis ist bei Ausübung des Bezugsrechts, spätestens bis zum 23. November 2017 zu entrichten. Die gezeichneten Neuen Aktien werden voraussichtlich in der 49. Kalenderwoche geliefert. Die Angebotsfrist im Rahmen des Bezugsangebots läuft vom 9. November 2017 bis einschließlich 23. November 2017 (12:00 Uhr).</p>
E.4	Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen einschließlich Interessenkonflikte	<p>Die bisherigen Aktionäre der Emittentin haben ein wesentliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung der geplanten Kapitalmaßnahmen, da auf diese Weise das operative Geschäft der Gesellschaft fokussiert auf Immobilien ausgebaut wird. Die ACON Actienbank AG und Pallidus Capital Proprietary Limited haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten, deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Neuen Aktien abhängt; hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>
E.5	Person oder Gesellschaft, welche Aktien anbietet, die beteiligten Parteien von Lock-up Vereinbarungen	<p>Entfällt, weil es keine der Emittentin bekannte Person oder Gesellschaft gibt, die den Verkauf der Aktien anbietet. Die Neuen Aktien werden von der Emittentin angeboten. Sie sind frei übertragbar, es existieren keine Lock-up Vereinbarungen.</p>

	und die Lock-up-Frist	
E.6	Verwässerung	<p>Wenn und soweit Altaktionäre von ihrem Bezugsrecht im Rahmen des vorliegenden Angebots nicht Gebrauch machen, wird ihre prozentuale Beteiligung am Grundkapital der Emittentin und auch das Gewicht ihres Stimmrechts um 28,33 % sinken.</p> <p>Der Nettobuchwert zum 27. Oktober 2017 beträgt EUR 12.807.091,78 (entnommen aus dem internen Rechnungswesen der Gesellschaft) und somit für die ausgegebenen 12.900.000 Aktien EUR 0,99 je Aktie. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (EUR 12.840.151,18) die Gesamtverbindlichkeiten und Rückstellungen (zusammen: EUR 33.059,40) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien geteilt wird. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien gegen Bareinlagen und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von EUR 9,72 Mio. zufließen. Wäre der Gesellschaft dieser Betrag bereits zum 27. Oktober 2017 zugeflossen, hätte der Nettobuchwert ca. EUR 1,25 je Aktie (gerechnet auf Grundlage der maximal, d.h. um 5.100.000 Stück erhöhten Aktienanzahl nach Platzierung der angebotenen Aktien) betragen. Dies hätte einen unmittelbaren Anstieg des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von ca. EUR 0,26 (26,06%) je Aktie der Altaktionäre bedeutet und eine Verwässerung für die Zeichner der Kapitalerhöhung von EUR 0,95 je Aktie (43,11 %).</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden	<p>Entfällt, weil dem Anleger keine Ausgaben von der Emittentin / der Anbieterin in Rechnung gestellt werden.</p>

II. RISIKOFAKTOREN

Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf der Aktien der The Grounds Real Estate Development AG, München (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“, die „**Emittentin**“ oder gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen auch die „**The Grounds-Gruppe**“ genannt) die nachfolgenden Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Nachstehend sind die für die Gesellschaft und ihre Branche wesentlichen Risiken und die wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit den zuzulassenden Wertpapieren beschrieben. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin ebenfalls beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Die Reihenfolge, in welcher die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintrittes und den Umfang der möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen. Gleichzeitig beruhen die Auswahl und der Inhalt der Risikofaktoren auf Annahmen, die sich nachträglich als falsch erweisen können.

1. Unternehmensbezogene Risiken

- a) **Es besteht das Risiko, dass die Umstrukturierung der Emittentin zur Holding-Gesellschaft mit diversen Tochtergesellschaften und Neuausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit auf den Bereich Immobilien nicht die gewünschten Erfolge zeigt oder sich auf die Geschäftstätigkeit negativ auswirkt.**

Die Emittentin hat eine Umstrukturierung zur Konzernholding mit Fokus auf die Immobilienbranche mit diversen Tochtergesellschaften durch Einbringung von 94,9 % der Aktien an der The Grounds Real Estate AG, Berlin (nachfolgend „**TGRE AG**“) und dadurch mittelbar auch deren Tochtergesellschaften (die TGRE AG zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „**TGRE AG-Gruppe**“) vorgenommen. Die Emittentin bestimmt somit als Konzernholding die operative Konzernstrategie.

Durch Einbringung von 94,9 % der Aktien an der TGRE AG und damit deren Geschäftsbetrieb und Beteiligungen wird die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe auf das Immobiliengeschäft umgestellt. Eine solche grundlegende Umstrukturierung ist zahlreichen Unsicherheiten und Risiken ausgesetzt und kann vollständig scheitern oder nicht die Erwartungen erfüllen.

Der geplante Aufbau einer Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor, insbesondere in Form

- des **Investments**, das die Investition als Bestandhalter in Wohnimmobilien sowie deren wertschaffende nachhaltige rentable Bewirtschaftung durch ein eigenes Asset- und Property Management umfasst,
- des **Developments**, also der Umsetzung von Ankauf und Realisierung von Projektentwicklungen für den eigenen Bestand oder den Verkauf (Trading), wobei künftig der Fokus auf der Entwicklung für den Eigenbestand liegen wird sowie
- des **Tradings**, das heißt, Ankauf (rentabler) Wohn- und Gewerbeimmobilien oder -Portfolien und ggf. einzelner oder gebündelter Verkauf nach erfolgter Optimierung an institutionelle Anleger oder Privatinvestoren,

könnte sich als schwieriger / aufwändiger als geplant erweisen.

Die Möglichkeiten zur Umsetzung der zugrundeliegenden Wachstumsstrategie setzt auch voraus, Mittel zur Finanzierung des Aufbaus der neuen Geschäftstätigkeit aufzunehmen, um die für die angedachten weiteren Umstrukturierungs-, Werbe- und Ausbaumaßnahmen notwendige Liquidität zu erhalten.

Darüber hinaus haben entsprechende Umstrukturierungsmaßnahmen immer interne und externe Risiken, etwa das sich diese verzögern, es zu nachteiligen Effekten in Beziehungen zu Kunden, Lieferanten oder Mitarbeitern kommt, durch den Prozess selbst Managementkapazitäten gebunden werden, (einmalige) Kosten entstehen oder sonstige Nachteile sich entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die mit der Umstrukturierung verbundene zunehmende Komplexität der internen Strukturen nicht in ausreichendem Maße bewältigt werden kann oder die notwendigen qualifizierten Mitarbeiter nicht gewonnen werden können oder bisherige Mitarbeiter und Management-Mitglieder entgegen den Annahmen die notwendigen Maßnahmen nicht qualifiziert umsetzen können.

Schließlich könnte sich die Vorabeeschätzung der Marktwahrnehmung der neuen Unternehmensgruppe, des damit verbundenen Imagegewinns und der erweiterten Akquise-Potentiale in der Realität als unzutreffend erweisen.

Ferner besteht hinsichtlich der TGRE AG die Gefahr, dass Geschäftsbeziehungen des erworbenen Unternehmens nicht aufrechterhalten und Beschäftigte nicht gehalten oder integriert werden können. Auch ist nicht auszuschließen, dass die mit dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung angestrebten Ziele nicht verwirklicht werden können. Außerdem könnten die Erwartungen an das zu erwerbende Unternehmen, wie zum Beispiel der Erwerb der Beteiligungen, unzutreffend eingeschätzt worden sein.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

b) Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, künftig die internen Organisations- und Personalstrukturen in dem erforderlichen Maße auszubauen.

Der geplante Ausbau der Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte eine (Weiter-)Entwicklung angemessener interner Organisations-, Risikoüberwachungs- und Managementstrukturen, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen, erfordern. Eine Ausweitung des Geschäftsbetriebs sowie der Ausbau der internen und externen Organisationen sind – sofern erforderlich – unter anderem mit finanziellem und personellem Aufwand verbunden. Sollten sich in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des bestehenden Risikoüberwachungs- und Managementsystems zeigen oder sollte es der Unternehmensleitung nicht gelingen, evtl. künftig notwendige erweiterte angemessene Strukturen und Systeme zu schaffen, könnte dies zu Einschränkungen der Fähigkeit führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern.

Im Zuge der künftigen Expansion des Geschäfts der The Grounds-Gruppe wird es darauf ankommen, zusätzliche qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und Strukturen in den Bereichen operatives Geschäft, Rechnungswesen, internes Berichtswesen und Controlling, Compliance, Risikomanagement, interne Revision und Konzern-IT an die erheblich gestiegenen Anforderungen in Folge des Wachstums der The Grounds-Gruppe anzupassen. Auch der Zugewinn von externen Dienstleistern mit den notwendigen Kenntnissen des deutschen Marktes ist von hoher Bedeutung, um das Geschäftsmodell der Gesellschaft nachhaltig und erfolgreich umzusetzen. Sollte die The Grounds-Gruppe nicht in der Lage sein, ihr internes und externes Wachstum effektiv zu steuern und die erforderlichen Strukturen an die durch das eventuelle künftige Wachstum gestiegenen Anforderungen anzupassen bzw. die hierfür notwendigen Ressourcen und Mitarbeiter zu erlangen, könnte dies insbesondere zu Informationslücken oder Fehlinformationen (intern und extern) oder Verzögerungen und damit auch zu Fehleinschätzungen mit der Folge führen, dass falsche Maßnahmen getroffen oder richtige Maßnahmen unterlassen werden könnten und sich damit verbundene Risiken realisieren.

Die Kontrollsysteme der The Grounds-Gruppe könnten möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht ausreichend im Verhältnis mit dem kurzfristig geplanten Wachstum der Gesellschaft weiterentwickeln. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen angemessen weiterzuentwickeln und an das bevorstehende eintretende geplante Wachstum der The Grounds-Gruppe oder dem sich ändernden Umfeld der betrieblichen Tätigkeit anzupassen, um möglichst frühzeitig potentielle Risiken erkennen zu können, könnte es zu unternehmerischen oder administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen.

Die The Grounds-Gruppe kann daher nicht ausschließen, dass die The Grounds-Gruppe in der Zukunft mit unterschätzten Risiken oder bisher nicht erkannten Risiken konfrontiert wird. Es könnte dazu

kommen, dass Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften unerkannt bleiben. Solche Verstöße könnten zu staatlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen die The Grounds-Gruppe führen.

Die The Grounds-Gruppe verfügt über ein internes Kontrollsystem, das darauf abzielt, auf potentiell negative Entwicklungen der Finanzlage der The Grounds-Gruppe zu reagieren. Ein solches Überwachungssystem soll mögliche, die The Grounds-Gruppe gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennen, um sodann angemessen reagieren zu können. Aufgrund des bevorstehenden geplanten starken Wachstums steht die The Grounds-Gruppe vor der Aufgabe, das bestehende interne Kontrollsystem so zu dimensionieren, dass es dem Wachstum und den künftigen Anforderungen an die Organisation entspricht. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei Lücken in der Steuerung und Überwachung von Risiken auftreten oder die bestehenden Systeme sich als unzureichend herausstellen. Aufgrund der geringen Anzahl von Mitarbeitern könnte die The Grounds-Gruppe im Fall von personellen Veränderungen oder dem zeitweisen Ausfall von Mitarbeitern nicht in der Lage sein rechtzeitig und angemessen auf Störungen der Geschäftsabläufe zu reagieren oder den Anforderungen gerecht zu werden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

- c) Das zukünftige Wachstum der The Grounds-Gruppe erfordert die Aufnahme von weiteren Finanzierungsmitteln. Sollte es der The Grounds-Gruppe nicht gelingen, weiteres Kapital in ausreichendem Umfang und zu angemessenen Konditionen aufzunehmen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben und sogar zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Gesellschaft führen.**

Die The Grounds-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und den geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit, insbesondere den Aufbau eines Bestandsportfolios in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Sie beabsichtigt künftig, den Kauf von Immobilien oder den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die entsprechend Immobilien im Eigentum haben, um diese in ihrem Geschäftsfeld Bestandshaltung halten zu können. Hierfür benötigt die The Grounds-Gruppe Mittel, um den Ankauf der Immobilien oder Beteiligungen zu finanzieren. Die Geschäftsentwicklung der The Grounds-Gruppe ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Sollte es der The Grounds-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen. Die Strategie der Gesellschaft würde dann scheitern.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

d) Die The Grounds-Gruppe ist in ihrer künftigen Expansionsstrategie darauf angewiesen, Immobilien zu angemessenen Konditionen zu erwerben und zu integrieren. Bei Erwerben könnte sie die erworbenen Immobilien wirtschaftlich bzw. hinsichtlich der Belastungen falsch einschätzen und einen zu hohen Kaufpreis zahlen. So besteht insbesondere das Risiko, dass erworbene Immobilien eine geringere als die ursprünglich erwartete Rendite erzielen. Ferner könnte es nach Ablauf von bestehenden Mietverträgen nicht möglich sein, die Immobilie zu attraktiven Konditionen neu oder überhaupt zu vermieten, sodass es zu erhöhten Leerständen und Mietausfällen kommen kann. Dementsprechend könnte es auch zu Abschreibungen kommen, die das Ergebnis der The Grounds-Gruppe entsprechend belasten.

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe ist künftig maßgeblich von Auswahl und Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. Um die Größe aufzubauen, muss es der The Grounds-Gruppe gelingen, ein größeres Immobilienportfolio aufzubauen, erfolgreich zu verwalten, zu integrieren und zu vermarkten. Der Aufbau eines Portfolios wird insbesondere durch einen zunehmenden Wettbewerb um attraktive Immobilien erschwert. Damit verbunden ist das Risiko, dass die The Grounds-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend der anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotential der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder im vollen 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.

Der Immobilienwert orientiert sich im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Die The Grounds-Gruppe beabsichtigt, Immobilien oder Portfolien vor dem Erwerb einer eingehenden Untersuchung zu unterziehen und in der Regel durch einen externen Gutachter bewerten oder eine Prüfung durch einen Bau-sachverständigen durchzuführen. Gleichwohl besteht das Risiko, dass die The Grounds-Gruppe künftig Immobilien beim Erwerb zu hoch bewertet und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlt. Das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung einer Immobilie ist von den in die Bewertung einfließenden Faktoren sowie der verwendeten Bewertungsmethode abhängig. Neben den erwarteten Mieteinnahmen in Bezug auf eine bestimmte Immobilie, dem Zustand der Immobilie sowie ihrer historischen Leerstandsdaten, kann ein Immobiliengutachter weitere Faktoren wie die auf Immobilien erhobenen

Steuersätze, Betriebskosten, potentielle Umwelthaftungsansprüche sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken heranziehen. Die Annahmen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios insbesondere im Hinblick auf Umsatz und Ertrag, wie beispielsweise Mieteinnahmen und Wertsteigerungspotentiale der Immobilien, die Erreichbarkeit einer Reduzierung der Leerstände, die Instandhaltungsaufwendungen, die Integrationskosten, mögliche Erlöse aus Blockverkäufen und Kosteneinsparungen sowie Transaktionskosten getroffen werden, könnten sich jedoch im Nachhinein vollständig oder teilweise als unzutreffend herausstellen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert mit der Folge einer Reduzierung von den im Bestand befindlichen Immobilienwerten führen. Soweit sich künftig Immobilien im Bestand der The Grounds-Gruppe befinden, können diese Immobilien aufgrund von durch die The Grounds-Gruppe nicht beeinflussbaren Faktoren Wertverluste erleiden, etwa wegen Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen des Standorts, überdurchschnittlicher Abnutzung, auftretendem Sanierungsbedarf oder ähnlicher Faktoren. Es besteht daher das Risiko, dass die Bewertungen von zu erwerbenden Immobilien durch die Emittentin oder Gesellschaften der The Grounds-Gruppe den tatsächlichen Marktwerten nicht entsprechen oder dass die geschätzte bzw. erwartete Mietrendite und die erwarteten analysierten Mieteinnahmen einer Immobilie tatsächlich nicht erzielt werden können. Dies gilt insbesondere in transaktionsschwachen Phasen auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen oder in bestimmten Immobilienmarktsegmenten, in denen sich die Bewertung von Marktpreisen für Immobilien als besonders schwierig erweist. Ferner können Neubewertungen von Immobilien oder Immobilienportfolios zu Veränderungen der Buchwerte dieser Immobilien oder Immobilienportfolios führen und sich damit auch nachteilig auf das Ergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der künftigen The Grounds-Gruppe auswirken. Dementsprechend besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien eine geringere als die ursprünglich erwartete Rendite erzielen, d. h. niedrigere Erträge aus den Investitionen beispielsweise wegen unzutreffender Planungen und Annahmen oder beispielsweise höheren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten als ursprünglich erwartet. Ferner könnte es nach Ablauf von bestehenden Mietverträgen nicht möglich sein, die Immobilie zu attraktiven Konditionen neu oder überhaupt zu vermieten. Dadurch könnte es zu erhöhten Leerständen und Mietausfällen kommen. Dementsprechend könnten auch Abschreibungen erforderlich werden, die das Ergebnis der The Grounds-Gruppe entsprechend belasten.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

- e) **Der Verlust bestimmter Schlüsselpersonen kann sich nachteilig auf die The Grounds-Gruppe auswirken. Die Emittentin ist von Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen, insbesondere von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats, abhängig.**

Die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Emittentin und einzelne andere Führungskräfte der The Grounds-Gruppe 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 The Grounds-Gruppe dies durch Neueinstellung kurzfristig kompensieren kann. Aufgrund der Erweiterung und Neuausrichtung des Geschäftsmodells der The Grounds-Gruppe und dem damit verbundenen Ausbau des Geschäftsfeldes der Immobilienbeteiligungen ist die The Grounds-Gruppe auf dieses Know-how besonders angewiesen. Somit könnte sich ein Ausscheiden jeder dieser Schlüsselpersonen negativ auf die Geschäftstätigkeit insbesondere im Geschäftsfeld der Immobilienverwaltung auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

- f) **Die The Grounds-Gruppe ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs sowie, im Falle bereits durchgeführter Erwerbe, unter anderem dem Risiko, dass sich etwaige Gewährleistungsansprüche gegen den Veräußerer nicht erfolgreich durchsetzen lassen.**

Die The Grounds-Gruppe beabsichtigt, Immobilien künftig unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist, zu erwerben. Jeder Erwerb von Immobilien, ob mittelbar oder unmittelbar, ist mit bestimmten Unsicherheiten und Risiken verbunden. Dies schließt das Risiko ein, dass der Erwerb trotz erheblichen zeitlichen Aufwands und der Aufwendung beträchtlicher finanzieller Ressourcen und Kapazitäten der The Grounds-Gruppe nicht zum Abschluss gebracht wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die entsprechenden Kaufverträge regelmäßig einzelne Bedingungen für den Vollzug des Erwerbs vorsehen. Diese Bedingungen umfassen beispielsweise die Zustimmung Dritter, wie beispielsweise von Kreditinstituten bei Übernahme bestehender Finanzierungen, wenn deren Verträge Regelungen zu Kontrollwechseln (Change of Control) beinhalten und in Folge eines Verkaufs der Immobilie die Verträge auf dieser Grundlage gekündigt werden könnten, oder den Nachweis über die Kaufpreiszahlung. Wenn eine oder mehrere Vollzugsbedingungen nicht oder nicht rechtzeitig eintreten, kommt es grundsätzlich nicht zum Erwerb der betreffenden Immobilie. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilien, über die die The Grounds-Gruppe bereits einen Kaufvertrag geschlossen hat, letztlich

nicht auf die The Grounds-Gruppe übertragen werden und der Kaufvertrag nicht vollzogen wird. Dies führt zu Aufwendungen, denen kein Ertrag gegenüber steht. Sofern die Ankündigung eines Erwerbs nach Abschluss des Kaufvertrags bereits Auswirkungen auf die Bewertung der Gesellschaft oder ihres Aktienkurses gehabt haben sollte, könnte sich ein Scheitern des Vollzugs dieses Immobilienerwerbs zudem nachteilig auf die Bewertung oder den Börsenkurs der Gesellschaft auswirken. Darüber hinaus ist die The Grounds-Gruppe gegebenenfalls im Einzelfall zur Zahlung von Vertragsstrafen verpflichtet, wenn ihr die Umstände für das Ausbleiben von Vollzugsbedingungen zuzurechnen sind.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der von der The Grounds-Gruppe durchzuführenden Due Diligence-Prüfungen die mit den zu erwerbenden Immobilien verbundenen Risiken nicht vollständig oder nicht vollumfänglich erkannt werden. Obwohl die The Grounds-Gruppe von den Verkäufern von Immobilien regelmäßig Gewährleistungen in Bezug auf bestimmte rechtliche und sachliche Aspekte vereinbaren wird, decken diese Gewährleistungen unter Umständen nicht sämtliche Risiken ab oder entschädigen die The Grounds-Gruppe im Falle des Eintritts von Gewährleistungsfällen aufgrund von Haftungsbeschränkungen nicht vollständig für den damit verbundenen Wertverlust der Immobilie. Desgleichen kann es aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers oder dem Ablauf von Verjährungsfristen von Gewährleistungen, schwierig oder gar unmöglich sein oder werden, Gewährleistungsansprüche gegen den jeweiligen Verkäufer durchzusetzen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

g) Die The Grounds-Gruppe ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer zu erwerbenden Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt. Die mit Reparaturen oder einer Modernisierung verbundenen Kosten könnten durch Änderungen der gesetzlichen Vorgaben, Verzögerungen der beabsichtigten Maßnahmen oder durch allgemeine Preiserhöhungen über die erwartete Höhe steigen und möglicherweise nicht durch Mietsteigerungen kompensiert werden.

Mietflächen müssen grundsätzlich in geeignetem Zustand instand gehalten werden, um Einrichtungsgegenstände in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten, die Bestimmungen der zugrundeliegenden Mietverträge zu erfüllen und kontinuierlich attraktive Erträge erwirtschaften zu können. Jedoch können nicht alle mit der Instandhaltung verbundenen Kosten auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden, da solche Kosten in der Regel vorrangig vom Eigentümer der Immobilie zu tragen sind. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilie dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Die für eine Vermarktung von Immobilien erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen können die Renovierung von Fassa-

den und Treppenhäusern sowie den Bau von Außenanlagen oder sogar die komplette Sanierung der Immobilie im Ganzen umfassen. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Modernisierung einer Immobilie erfolgt zudem aus gesetzlichen Bestimmungen zum Feuer-, Gesundheits- und Umweltschutz, sicherheitstechnischen Erwägungen oder anderen sich wandelnden rechtlichen Anforderungen, wie zum Beispiel auch durch eine sich verschärfende Energieeinsparverordnung. Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten unter Umständen die Kosten übersteigen, die im Rahmen der Wertsteigerungsstrategie der Gesellschaft sowie bei der Festlegung des Kaufpreises eingeplant wurden. Dies kann Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen insbesondere dann erfordern, wenn bei der Immobilie ein unerkannter Investitionsstau besteht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen können lediglich unter bestimmten Bedingungen durch Mietsteigerungen kompensiert werden, insbesondere muss im Gewerberaummietrecht eine entsprechende vertragliche Vereinbarung hierüber bestehen. Die veranlagten Kosten solcher Maßnahmen beruhen auch auf der Annahme, dass erforderliche Genehmigungen rechtzeitig und im Einklang mit den Zeitplänen der The Grounds-Gruppe erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche Genehmigungen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden. Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen und mit höheren als den erwarteten Kosten einhergehen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können. Des Weiteren könnten aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten gegebenenfalls Ansprüche der jeweiligen Mieter auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder Kündigung des Mietvertrags ausgelöst werden. Auch können unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken, wie Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienportfolien auftreten, die nicht vollständig an den Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich erhöhte Kosten bei Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen aus höheren Roh- und Baustoffpreisen, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. Es besteht das Risiko, dass sich geplante Vermietungen oder Mieterhöhungen nicht zu den geplanten Konditionen oder zum geplanten Zeitpunkt geschlossen werden können.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

h) Risiko der fehlenden Bonität, Insolvenz oder der Säumigkeit wesentlicher am Umbau beteiligter Vertragspartner, Kündigung durch wesentliche am Umbau beteiligter Vertragspartner.

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instand gehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessante Objekte darzustellen. Dabei ist die Emittentin dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Umbau- und 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 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen können. 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 aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

i) Es besteht das Risiko, dass Grundstücke, die im Eigentum der The Grounds-Gruppe standen oder stehen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sind, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären. Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum der The Grounds-Gruppe stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten, wie zum Beispiel Bomben, belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die The Grounds-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die The Grounds-Gruppe die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die The Grounds-Gruppe geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die The Grounds-Gruppe 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 Miet-

ausfällen 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 eingehaltenen baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von der The Grounds-Gruppe 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.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

j) Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten als geplant und die fehlende Möglichkeit, wirtschaftlich attraktive Mieten zu erzielen, könnten sich wesentlich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken.

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe hängt künftig auch wesentlich davon ab, dass es gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnimmobilien des Bestandsportfolios auf einem geplanten Niveau zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Die Höhe der von der The Grounds-Gruppe erzielbaren Vertragsmieten und die Möglichkeit, die Vertragsmieten zu erhöhen, sind von zahlreichen Faktoren abhängig, darunter der Solvenz derzeitiger und künftiger Mieter sowie der Fähigkeit, geeignete Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für die The Grounds-Gruppe attraktiven Konditionen abzuschließen. Die Fähigkeit, Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, ist insbesondere vom Marktumfeld abhängig, d. h. die allgemeine Nachfrage nach Gewerbemietraum, die ortsübliche Marktmiete, der Entwicklung der Infrastruktur und den lokalen Bedingungen sowie vom Zustand und Lage des Mietobjekts.

Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden, ohne dass die betreffenden Mietobjekte im unmittelbaren Anschluss zu zumindest vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen neu vermietet werden können, würde dies zu Mietausfällen führen und sich entsprechend nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Darüber hinaus kann es auch zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen oder erhöhten Leerständen kommen, etwa weil

sich die Immobilien an einem beispielsweise aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten schwierigen Standort befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation eine geringe Nachfrage nach Vermietungen besteht. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtert haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Eine geringere Nachfrage nach Mietflächen kann sich generell oder an bestimmten Standorten ergeben. In einem solchen Fall könnten sich die Mietobjekte nur an solche Mieter vermieten lassen, bei denen tendenziell ein höheres Risiko für Mietausfälle aufgrund schlechterer Bonität besteht. Soweit es zu Neuvermietungen kommt, besteht das Risiko, dass diese nicht mehr zu den ursprünglichen Konditionen abgeschlossen werden können oder nur nach zusätzlichen Investitionen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der Attraktivität des Mietobjektes möglich sind. Mieterwechsel können mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Beispielsweise können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Im Fall von Leerstand oder reduziertem Mietniveau kann es im Grunde auch nicht ausgeschlossen werden, dass neben geringeren Einnahmen auch der beizulegende Zeitwert der Immobilien mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe sinkt.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

k) Es besteht das Risiko, dass der Verkauf einzelner Immobilien nicht, nicht zu den erwarteten Konditionen oder nicht in dem beabsichtigten Zeitraum durchführbar ist, was zu erhöhten Kosten für die The Grounds-Gruppe führen kann.

Zur Geschäftstätigkeit der Emittentin gehört es, dass laufend einzelne Immobilien oder Objektgesellschaften verkauft werden. Das Immobilienportfolio der Emittentin wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet. Diese Bewertungen spiegeln nicht unbedingt den erzielbaren Verkaufspreis einer Immobilie wieder. Es kann daher passieren, dass Liegenschaften, die veräußert werden sollen, nicht zu den angegebenen Buchwerten oder jeweils in dem geplanten Umfang, Zeitraum oder generell zu attraktiven Konditionen verkauft werden können. Die allgemeine Marktlage, die Nachfrage nach Immobilien, die Bonität der Käufer, die Zahl der Wettbewerber oder öffentlich rechtliche Aspekte wie die Erteilung von Baugenehmigungen können einen möglichen Verkauf beeinflussen. Auch steht ein ausbleibender Erlös aus der geplanten Veräußerung von Immobilien nicht für neue Investitionen zur Verfügung. Möglich ist auch, dass eine verzögerte Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften dazu führt, dass Instandhaltungs- und / oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, die aufgrund der geplanten Veräußerung zur Portfoliobereinigung nicht von der Ge-

sellschaft eingeplant wurden. In einem solchen Fall könnten etwa unterlassene Instandhaltungs- und / oder Sanierungsmaßnahmen zudem zu einem Wertverlust und damit einem niedrigeren Verkaufspreis der betroffenen Immobilie führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

l) Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten der The Grounds-Gruppe erhebliche Verluste entstehen.

Die The Grounds-Gruppe hat zur Absicherung von Schäden, die möglicherweise ihr oder Dritten aus ihrem Geschäftsbetrieb entstehen können, verschiedene Versicherungen abgeschlossen. Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der The Grounds-Gruppe Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es der The Grounds-Gruppe zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für die The Grounds-Gruppe nicht mehr finanzierbar sein.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

m) Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die The Grounds-Gruppe führen.

Die The Grounds-Gruppe hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So hat die The Grounds-Gruppe insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten der finanzierenden Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig erfüllt werden können, könnte dies zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von Portfolios oder einzelnen Grundstücken, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der The Grounds-Gruppe führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

n) Die Gewinnprognose könnte sich als unrichtig herausstellen.

Die von der Emittentin abgegebene Gewinnprognose sowie auch künftig noch abzugebende Gewinnprognosen könnten sich als unrichtig herausstellen. Es handelt sich hierbei jeweils lediglich um eine Prognose, wie sich aus Sicht der Emittentin die Ertragssituation der The Grounds-Gruppe unter Berücksichtigung bestimmter Annahmen entwickeln könnte. Die Gewinnprognosen könnten bereits auf unrichtigen Annahmen basieren, was dazu führen könnte, dass ein Erreichen der prognostizierten Werte nicht möglich ist. Zudem könnte sich die finanzielle Situation der The Grounds-Gruppe nicht wie angenommen entwickeln, sofern beispielsweise höhere Kosten und / oder niedrigere Einnahmen als prognostiziert realisiert werden. Insbesondere hängt die Gewinnprognose von den angenommenen Umsatzerlösen in Höhe von geschätzt TEUR 3.255 im Zusammenhang mit umfangreichen Entwicklungsleistungen in dem Immobilienprojekt „Blue Towers“ und erwarteten Objektveräußerungen ab. Sollten sich diese prognostizierten Umsatzerlöse nicht realisieren lassen, könnten auch die prognostizierten Werte nicht erreicht werden.

Sofern die prognostizierten Werte nicht erreicht werden, könnte sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

o) Abschreibungen des Geschäfts- und Firmenwertes für die übernommene TGRE G könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken.

Die Emittentin hat die TGRE AG übernommen. Dieser Einbringungsvorgang wird im nächsten Abschluss zu einem Geschäfts- und Firmenwert in erheblicher Höhe führen. In den Pro-Forma-Finanzinformationen ist der Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von EUR 772.053,59 ausgewiesen. Die Werthaltigkeit des Geschäfts- und Firmenwert unterliegt regelmäßig einer Prüfung. Sofern die Werthaltigkeit nicht mehr gegeben ist, muss der Geschäfts- und Firmenwert entsprechend abgeschrieben werden. Dies würde zu einem negativen Ergebnisbeitrag in Höhe dieser Abschreibung führen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

p) Die Emittentin ist steuerlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere dem Risiko, dass Verlustvorträge durch die Einbringung der Anteile an der TGRE AG untergehen, dass im Rahmen von Betriebsprüfungen steuerlich relevante Tatbestände zu Ungunsten der Gruppengesellschaften festgestellt oder vereinzelt Geschäftsvorfälle als verdeckte Gewinnausschüttung gewertet werden oder dass aufgrund abweichend beur-

teiler steuerlicher Anschaffungskosten im Fall der Veräußerung der Anteile an der TGRE AG zu versteuernde Veräußerungsgewinne entstehen oder die gewerbesteuerlich genutzte erweiterte Kürzung der Objektgesellschaften der TGRE AG nicht anerkannt wird.

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Emittentin hat keinen Einfluss darauf, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Bislang wurde weder bei der TGRE AG noch bei den Gesellschaften, an denen die TGRE AG unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, eine Betriebsprüfung durchgeführt. Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der TGRE AG und der Gesellschaften der TGRE AG-Gruppe, die sich in Folge der Einbringung der Anteile an der TGRE AG in die Emittentin auf diese und die The Grounds-Gruppe auswirken können. Im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die TGRE AG-Gruppe. 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.

Die von der TGRE AG-Gruppe ausgewiesenen steuerlichen Verlustvträge könnten von den Finanzbehörden möglicherweise durch den Sachverhalt der Einbringung nicht oder nicht in vollem Umfang anerkannt werden. In diesem Fall könnten die Verlustvträge insoweit nicht genutzt werden. Für die Einbringung der Anteile der TGRE AG in Emittentin soll die Buchwertfortführung Anwendung finden. Diese Buchwertfortführung ist an Voraussetzungen gebunden, die durch die Beteiligten auch künftig zu erfüllen sind. Bei Nichteinhaltung kann es zu steuerlichen Nachteilen kommen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen einer zukünftigen Betriebsprüfung zu vereinzeltten Geschäftsvorfällen die Auffassung vertritt, es handle sich um verdeckte Gewinnausschüttungen, welche ihre Ursache im Gesellschaftsverhältnis haben und für die noch keine Rückstellungen gebildet wurden. Auch kann die Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften im Rahmen einer Betriebsprüfung abweichend von den erstellten Steuererklärungen beurteilt werden.

Im Rahmen einer Betriebsprüfung könnten die Vorgänge abweichend beurteilt werden. Eine solche Änderung kann zu Abweichungen der steuerlichen Anschaffungskosten an der TGRE AG führen und

kann damit im Fall der Veräußerung der Anteile an der TGRE AG zu anderen zu versteuernden Veräußerungsgewinnen führen.

In den Objektgesellschaften der TGRE AG-Gruppe, welche originär vermögensverwaltend tätig sind, wurde gewerbesteuerlich die erweiterte Kürzung in Anspruch genommen. Die Finanzverwaltung könnte im Rahmen einer Betriebsprüfung zu einer anderen Rechtsauffassung gelangen, welche steuerlich nachteiliger sein kann.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

2. Marktbezogene Risiken

a) Aufgrund der Fokussierung auf den deutschen Immobilienmarkt ist die The Grounds-Gruppe allgemein von den Entwicklungen auf diesem Markt abhängig.

Die The Grounds-Gruppe möchte sich nach Neuausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland fokussieren. Damit ist die The Grounds-Gruppe von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland abhängig. Der hier relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage in Deutschland, den steuerlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen und sozialen Lage, der Bevölkerungsentwicklung und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Dabei ist zu bedenken, dass die Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren durch das günstige Zinsniveau positiv beeinflusst wurde. Eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe auswirken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

b) Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe auswirken.

Die The Grounds-Gruppe plant die Neuausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit, sodass diese den Bestandsaufbau und die Bestandshaltung von Wohnimmobilien und daneben – insbesondere im Rahmen der Portfoliooptimierung – auch das Beteiligungsgeschäft, d. h. den Erwerb, die Entwicklung bzw. die Beteiligung an der Entwicklung und den anschließenden Verkauf von Gesellschaften sowie

Grundstücken, umfasst. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, der Erwerbspreise sowie vom Verkehrswert der Immobilien, der Mieternachfrage und von der Höhe der erzielbaren Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen und der zu ihrer Erzielung erforderlichen Aufwendungen abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Zu den beeinflussenden Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zählen zum Beispiel die konjunkturelle Lage, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung, das Zinsniveau, die gesetzlichen, regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen und das politische Umfeld, die Lage auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung in Deutschland sowie die Kaufkraft der Bevölkerung, Sondereinflüsse wie Naturkatastrophen und andere Ereignisse höherer Gewalt sowie die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und Märkten.

Die Banken- und Finanzmarktkrise und die damit einhergehende Angst der Bürger vor einem Verlust ihres Finanzvermögens haben zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien geführt. Ein erneuter Einbruch der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung, die anhaltenden Unsicherheiten im Hinblick auf die Stabilität des Euro-Raums, die Folgen des Volksentscheids in Großbritannien über den Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, ein erhöhter Anstieg der Inflationsrate oder langfristig steigende Zinsen könnten jedoch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Darüber hinaus könnte eine zunehmende Staatsverschuldung unter anderem zu einer geringeren Wirtschaftsleistung, steigenden Steuern, geringeren Einkommen und damit einer sinkenden Investitionsbereitschaft von privaten und institutionellen Anlegern führen. Ferner könnten Wechselkursschwankungen, insbesondere im Verhältnis von Euro zu Dollar, zudem erhebliche Auswirkungen auf den deutschen Export und damit auch auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands haben.

Die Nachfrage nach Immobilien steht insbesondere in Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung, der Verfügbarkeit und der Bonität von Mietern, Immobilienkäufern und potentiellen Investoren, dem jeweiligen Zinsniveau und den Finanzierungsmöglichkeiten von Immobilienakquisitionen, der Entwicklung des Arbeitsmarktes, dem Ausmaß der privaten Verschuldung potentieller Käufer, der Entwicklung der individuellen Realeinkommen und der Aktivität ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt. Ein Rückgang der Realeinkommen und ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen könnten sich negativ auf die Kaufkraft der Bevölkerung und damit auf die Bereitschaft, Immobilien zu erwerben oder große bzw. hochwertige Flächen zu mieten, auswirken. Die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland stand in der Vergangenheit zudem in Abhängigkeit von den steuerlichen Rahmenbedingungen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Folge der vorstehend beschriebenen Effekte die Nachfrage nach Wohn- und auch Gewerbeimmobilien bei potentiellen Käufern und Mietern zurückgeht und die Kauf- und Mietpreise sinken.

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Emittentin keinen Einfluss. Die Emittentin muss dementsprechend die vorstehend genannten Faktoren kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechend unternehmerische Entscheidungen treffen.

Die Emittentin kann aufgrund einer unsicheren gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland und Europa nicht ausschließen, dass sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer für die Emittentin ungünstigen Weise entwickeln wird. Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sowie eine sinkende Nachfrage nach Immobilien oder gewerblichen Objekten in Deutschland oder eine Fehleinschätzung der Marktforderungen durch die Emittentin könnten die Geschäftsentwicklung der Emittentin negativ beeinflussen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

c) Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland könnten sich zum Nachteil von Vermietern verschlechtern.

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die neuen Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullmission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert. Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung dieser Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbest) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der The Grounds-Gruppe auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können. Da die The Grounds-Gruppe nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen,

führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

d) Die The Grounds-Gruppe ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb um attraktive Immobilien nicht behaupten kann oder intensiver Wettbewerb zu höheren Kauf- und niedrigeren Verkaufspreisen führen kann.

Die The Grounds-Gruppe steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung sowie dem Bestandsaufbau von Wohnimmobilien unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt. Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere in- und ausländische Immobiliengesellschaften und sonstige institutionelle Anleger. Diese Wettbewerber, die sich gegenwärtig in einer beobachtbaren Konsolidierungsphase befinden, verfügen zum Teil über einen höheren Bekanntheitsgrad, einen breiteren Marktzugang oder erheblich größere finanzielle, technische und marktspezifische Ressourcen, über größere und diversifiziertere Immobilienbestände oder über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der The Grounds-Gruppe. Diese Wettbewerber könnten ihre Präsenz im Markt weiter erhöhen und eine aggressivere Preisgestaltung durchsetzen. In solchen Fällen könnte die Konkurrenz den Zuschlag für den Kauf oder Verkauf von Immobilienvermögen erhalten.

Insbesondere beim Erwerb von Immobilien ist der The Grounds-Gruppe bekannt, dass derzeit ein hoher Wettbewerb um attraktive Immobilien besteht und sie kann nicht ausschließen, dass die Preissteigerungen hier anhalten werden. Höhere Einkaufspreise in Verbindung mit stagnierenden bzw. langsam steigenden Mieten können zu einem Rückgang der kalkulatorischen Rendite der Gewerbebestände führen.

Durch den Volksentscheid über den Austritt von Großbritannien aus der Europäischen Union kann in Zukunft noch mehr Geld in deutsche Immobilien aus dem Ausland fließen, da der Markt London an Attraktivität verlieren könnte. Die Hypothekenzinsen in Großbritannien könnten über eine nachhaltige Abwertung des Englischen Pfund steigen, was diese obige Entwicklung noch verstärken würde. Dies könnte zu wieder steigenden Immobilienpreisen in Deutschland führen.

Die The Grounds-Gruppe bemüht sich ebenso wie auch ihre Wettbewerber, sich von vergleichbaren Immobiliengesellschaften durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungs-

konzepte deutlich zu unterscheiden, um die negativen Wirkungen einer Wettbewerbssituation möglichst durch eine Unterbrechung der unmittelbaren Vergleichbarkeit herzustellen.

Darüber hinaus steht die The Grounds-Gruppe im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren. Insbesondere kann auch der Wettbewerb bzw. ein Überangebot von verfügbaren Immobilien am Markt beim Verkauf durch die The Grounds-Gruppe zu unerwartet niedrigen Verkaufspreisen führen oder die The Grounds-Gruppe daran hindern, Immobilien überhaupt zu verkaufen.

Es besteht das Risiko, dass es der The Grounds-Gruppe nicht gelingt, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

- e) **Erhöhungen des allgemeinen Zinsniveaus können sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der The Grounds-Gruppe auswirken sowie die Umsetzung von Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen aufgrund höherer Finanzierungskosten erschweren und damit insgesamt die Attraktivität des Immobilienbestandes der The Grounds-Gruppe negativ beeinträchtigen.**

Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilienfinanzierungen leichter rechnen. Dies betrifft grundsätzlich auch künftige Finanzierungen der The Grounds-Gruppe zum Aufbau des geplanten Immobilienbestandsportfolios sowie künftige Finanzierungen zur Durchführung von Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen der verwalteten Immobilien.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der The Grounds-Gruppe. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich im Fall von variablen Verzinsungen oder im Fall neuer aufgenommenen oder verlängerter Finanzierungen in den Finanzierungskosten der The Grounds-Gruppe niederschlagen. Da der geplante Aufbau eines Immobilienbestandsportfolios zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden soll, ist dies von einem Fortbestehen des gegenwertigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer wesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus eventuell nicht finanziert werden.

Jeder der vorgenannten Umstände könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe und damit auch entsprechend auf die Emittentin auswirken.

3. Risiken aufgrund des Angebots und der Einbeziehung

- a) Der Angebotspreis ist nicht indikativ für künftige Marktpreise, insbesondere weil kein Handel am organisierten Markt erfolgt; es besteht keine Gewähr dafür, dass sich ein aktiver Handel für die Aktien der Gesellschaft an einer Börse entwickelt oder auf Dauer bestehen bleibt.**

Der Preis, zu dem von Anlegern die Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erworben werden, entspricht möglicherweise nicht dem Kurs, zu dem die Aktien der Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt an der Börse gehandelt werden. Es besteht keine Gewähr, dass sich nach dem Angebot ein aktiver Handel in den Aktien entwickeln oder anhalten wird. Insbesondere gibt es auch künftig keinen staatlich organisierten Markt für die Aktien der Gesellschaft. Folglich besteht gegenüber an einem organisierten Markt zugelassenen Aktien ein erhöhtes Risiko, dass sich nach dem Angebot auf Dauer kein aktiver Handel der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr entwickelt. Aktionäre werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum Tageskurs zu verkaufen. Der Aktienpreis des öffentlichen Angebots bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

- b) Es bestehen Risiken aus der Volatilität des Kurses der angebotenen Aktien.**

Der Kurs der angebotenen Aktien kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen bzw. Schätzungen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen des Aktionärskreises sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse insbesondere von Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche zu einem Preisdruck auf die Aktien der Emittentin führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Gesellschaft gegeben ist. Hohe Schwankungen des Aktienkurses bei geringen gehandelten Stückzahlen ebenso wie Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien können zur Folge haben, dass das investierte Kapital der Inhaber der Aktien an der Emittentin hohen Schwankungen unterworfen ist.

Die Volatilität des Aktienkurses kann bei den Aktien der Gesellschaft besonders groß sein, da nach Durchführung des öffentlichen Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, einzelne Altaktionäre einen maßgeblichen Teil am Grundkapital halten werden.

c) Eine Insolvenz der Gesellschaft kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.

Eine Investition in Aktien bringt das Eigenkapitalrisiko mit sich. Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

d) Die Kapitalerhöhung zur Schaffung neuer Aktien könnte scheitern.

Gegenstand des Angebots sind 5.100.000 Aktien der Gesellschaft, die erst nach Eintragung der Durchführung der am 22. Juni 2017 von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen in das Handelsregister der Gesellschaft entstehen werden. Darüber hinaus kann die Kapitalerhöhung auch gänzlich scheitern oder nur in einem wesentlich geringeren Umfang als von der Gesellschaft oder einem Investor angenommen durchgeführt werden. Dies hätte zur Folge, dass der Gesellschaft nicht die angenommenen Mittel zur Verfügung stünden, die sie für die von ihr angedachte Verwendung des Emissionserlöses und die Neustrukturierung der Geschäftstätigkeit benötigt. Die damit angestrebte Ausweitung des Geschäftsbetriebes und Reduzierung der Abhängigkeit von Finanzierungsmitteln wäre dann nicht gewährleistet. Darüber hinaus würde sich möglicherweise die Zahl der gehandelten Aktien der Gesellschaft verringern, da es weniger Aktien der Gesellschaft gäbe, die potentiell gehandelt werden können.

e) Für die Aktionäre besteht das Risiko einer künftigen Verwässerung ihrer Beteiligung an der Gesellschaft.

Die Gesellschaft plant auch kurzfristig, sofern die Marktverhältnisse dies erlauben, weitere Kapitalmaßnahmen zur Stärkung ihres Eigenkapitals bzw. zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums durchzuführen. Sie verfügt insbesondere über ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 6.450.000,00 sowie eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten. Beide Ermächtigungen lassen den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in den hierfür anerkannten Fällen zu. Abhängig von der Ausgestaltung künftiger Kapitalmaßnahmen können diese bei einem Verzicht auf die Wahrnehmung des Bezugsrechtes oder aber auch im Falle eines Bezugsrechtsausschlusses zu einer Verwässerung der Beteiligung von Aktionären führen.

4. Risiken aufgrund der Aktionärsstruktur

a) Der Aktienkurs könnte bei künftigen Verkäufen von Aktien durch Großaktionäre fallen.

Die Aktionäre der TGRE AG, die RESI Beteiligungs GmbH mit Sitz in Schöneiche bei Berlin (nachfolgend „RESI GmbH“) und die ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart (nachfolgend „ZuHause GmbH“) halten zusammen rund 11,5 Mio. Aktien der Emittentin, sodass sie derzeit mehr als 90 % des Grundkapitals und bei vollständiger Platzierung der Aktien aus dem Angebot, das Gegenstand dieses Wertpapierprospektes ist, würden sie zusammen noch rund 65 % des Grundkapitals der Emittentin halten.

Sollten die Großaktionäre in erheblichem Umfang Aktien verkaufen oder sollte sich auf dem Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, besteht die Möglichkeit, dass dies den Kurs der Aktie nachteilig beeinflusst.

b) Es bestehen Risiken aus dem beherrschenden Einfluss der Aktionäre der TGRE AG durch ihre Aktienmehrheit.

Die Aktionäre der TGRE AG halten infolge der Übernahme von 12.500.000 Aktien an der Emittentin gegen Einbringung von 94,9 % der Anteile an TGRE AG zusammen mehr als 90 % des Grundkapitals und nach Durchführung des Angebots, das Gegenstand dieses Prospektes ist, würden sie bei vollständiger Platzierung noch rund 65 % des Grundkapitals halten. Sie sind und werden daher in der Lage sein, die mit einfacher und gegebenenfalls auch die mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassenden Hauptversammlungsbeschlüsse der Gesellschaft allein mit ihren Stimmen herbeizuführen, sofern sie ihre Stimmen einheitlich abgeben.

Zudem sieht die Satzung der Gesellschaft vor, dass Beschlüsse, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst werden, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes vorschreibt. Daher können mit den insgesamt von den Gesellschaftern der TGRE AG kontrollierten Stimmen beispielsweise Beschlüsse über die Wahl oder Abberufung der Aufsichtsratsmitglieder sowie über Dividendenzahlungen gefasst werden. Sofern im Rahmen einer Hauptversammlung aufgrund der geringen Präsenz der übrigen Aktionäre mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals unmittelbar oder mittelbar auf die Aktionäre der TGRE AG entfallen, können durch sie bei einheitlicher Stimmabgabe auch die Fassung anderer wichtiger Beschlüsse, wie zum Beispiel die Schaffung von genehmigten oder bedingten Kapitalia, die Erhöhung des Grundkapitals unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre, die Änderung des

Unternehmensgegenstandes sowie Verschmelzungen, Spaltungen und formwechselnde Umwandlungen herbeigeführt werden.

Darüber hinaus könnten die Interessen der Aktionäre der TGRE AG mit den Interessen der übrigen Aktionäre in Konflikt stehen.

c) Interessenkonflikte

Herr Hans Wittmann, Vorstandsmitglied der Emittentin, ist gleichzeitig Ehemann der Eigentümerin der Großaktionärin RESI GmbH.

Herr Eric Mozanowski, Vorstandsmitglied der Emittentin, ist (als Treugeber) gleichzeitig wirtschaftlicher Eigentümer der Großaktionärin ZuHause GmbH.

Herr Andreas Steyer, Vorstandsmitglied der Emittenten, ist Alleingesellschafter der Rabanus Beteiligungs GmbH, für die die ZuHause GmbH und die RESI GmbH treuhänderisch Aktien an der Emittentin halten.

Aufgrund dieser Umstände könnte es dazu kommen, dass sich Herr Wittmann und / oder Herr Mozanowski und / oder Herr Steyer mittelbar oder unmittelbar tatsächlich oder rechtlich gegensätzlichen Interessen ausgesetzt sehen und zu Lasten der Emittentin entscheiden, hierbei andere Interessen als die der The Grounds-Gruppe vorziehen und hierbei ihre Kontrollmöglichkeiten einsetzen. Dadurch könnte die The Grounds-Gruppe unter anderem wirtschaftliche Nachteile erleiden, weil ihr Geschäftsgelegenheiten vorenthalten werden, die ihr nicht vorenthalten würden, wenn es den vorbezeichneten Konflikt nicht gäbe.

Die bisherigen Aktionäre der Emittentin haben ein wesentliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung der geplanten Kapitalmaßnahmen, da auf diese Weise das operative Geschäft der Gesellschaft umstrukturiert und fokussiert auf Immobilien wieder aufgenommen wird. Die ACON Actienbank AG und Pallidus Capital Proprietary Limited haben ein geschäftliches Interesse an der Emission, da sie eine Vergütung erhalten, deren Höhe von der Anzahl der ausgegebenen Neuen Aktien abhängt; hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die The Grounds Real Estate Development AG, München, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Des Weiteren erklärt die Gesellschaft, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen worden sind, welche die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

2. Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts ist das öffentliche Angebot von bis zu 5.100.000 auf den Namen lautenden Stückaktien der Emittentin, jeweils mit einem anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital der Gesellschaft und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (nachfolgend die „**Neuen Aktien**“) in Deutschland aus der in der Hauptversammlung vom 22. Juni 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Einlagen.

Insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Japan und an U.S. Personen (im Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act von 1933) werden im Rahmen des öffentlichen Angebots keine Aktien angeboten.

3. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen im Abschnitt „II. Risikofaktoren, „VII. 3 Gewinnprognose“ und im Teil „Geschäftsgang und Aussichten“ (Seite G-1) sowie überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die The Grounds-Gruppe ausgesetzt ist, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risi-

ken und Ungewissheiten. Deshalb sollten unbedingt insbesondere die Abschnitte „II. Risikofaktoren“, „VI. Geschäftsüberblick“, „IX. Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung“ und „Geschäftsgang und Aussichten“ gelesen werden, die eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der The Grounds-Gruppe und auf die Branche, in der die The Grounds-Gruppe tätig ist, nehmen können.

Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der The Grounds-Gruppe sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, obwohl sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach Ansicht der The Grounds-Gruppe angemessen sind, nachträglich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der The Grounds-Gruppe wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld der The Grounds-Gruppe,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „II. Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der The Grounds-Gruppe zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die The Grounds-Gruppe könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und / oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Gemäß § 16 Abs. 1 WpPG ist die Gesellschaft verpflichtet, einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben bekannt werden, welche die Beurteilung der Aktien der Gesellschaft beeinflussen könnten und die nach der Billigung dieses Prospekts und vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden.

4. Hinweis zu Quellen der Marktangaben

Angaben in diesem Prospekt von Seiten Dritter zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation hat die Emittentin ihrerseits nicht verifiziert. Die Gesellschaft hat diese Informationen von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben und es sind, soweit es der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Des Weiteren basieren Angaben zu Marktumfeld, Marktentwicklungen, Wachstumsraten, Markttrends und zur Wettbewerbssituation in den Bereichen, in denen die The Grounds-Gruppe tätig ist, auf Einschätzungen der Gesellschaft.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der The Grounds-Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

5. Abschlussprüfer und Gutachter

Die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 wurden von der CdC Capital GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Burgstr. 12, 80331 München („**CdC**“) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Konzernjahresabschlüsse der The Grounds Real Estate AG zum 31. Dezember 2016 sowie zum 31. Dezember 2015 wurden von der Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lietzenburger Str. 102, 10707 Berlin, (nachfolgend „**Buschmann & Bretzel**“) geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der The Grounds-Gruppe für den Zeitraum 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 bzw. 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 wurden durch die Buschmann & Bretzel geprüft und mit einer Bescheinigung versehen.

CdC und Buschmann & Bretzel sind Mitglieder der deutschen Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

6. Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzdaten, die Gegenstand von Abschlüssen der Gesellschaft sind, entstammen überwiegend den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015, die im Einklang mit den Vorschriften der International

Financial Reporting Standards, wie Sie in der EU anzuwenden sind, („IFRS“) erstellt wurden, dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2016, der nach den Regelungen des Handelsgesetzbuchs („HGB“) erstellt wurde, sowie den geprüften Konzernabschlüssen der The Grounds Real Estate AG zum 31. Dezember 2015 sowie zum 31. Dezember 2016, die im Einklang mit den Vorschriften der IFRS erstellt wurden.

Weiterhin enthält dieser Prospekt Finanzdaten, die den ungeprüften Zwischenabschlüssen der Emittentin und der The Grounds Real Estate AG zum 30. Juni 2017 und 30. Juni 2016 (beide nach den IFRS Vorschriften) entnommen wurden.

Darüber hinaus enthält dieser Prospekt Finanzdaten, die den geprüften Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der The Grounds-Gruppe für den Zeitraum 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 und 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 entstammen.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

7. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft, Leipziger Platz 3, 10117 Berlin, eingesehen werden:

- (i) die Satzung der Gesellschaft;
- (ii) die geprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaft (IFRS) für die am 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016 abgelaufenen Geschäftsjahre;
- (iii) den geprüften Jahresabschluss der Emittentin (HGB) zum 31. Dezember 2016;
- (iv) die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der Gesellschaft für die Zeiträume 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 (IFRS) und 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 (IFRS);
- (iv) die geprüften Konzernabschlüsse der The Grounds Real Estate AG (IFRS) zum 31. Dezember 2015 sowie zum 31. Dezember 2016;

- (v) ungeprüfter Zwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2017 (IFRS);
- (vi) ungeprüfter Konzernzwischenabschluss der The Grounds Real Estate AG zum 30. Juni 2017 (IFRS);
- (vii) dieser Wertpapierprospekt, auch einsehbar unter www.thegroundsag.com unter der Rubrik Investor Relations.

IV. DAS ANGEBOT UND DIE EINBEZIEHUNG

1. Gegenstand des Angebots

Das Angebot umfasst ein öffentliches Angebot in der Bundesrepublik Deutschland von 5.100.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 aus der in der Hauptversammlung vom 22. Juni 2017 gemäß §§ 182 ff. AktG beschlossenen Kapitalerhöhung.

Der Vorstand ist gemäß dem vorstehend genannten Kapitalerhöhungsbeschluss ermächtigt, die Anzahl der neu auszugebenden Aktien zur Durchführung der Kapitalerhöhung bis zur vorstehend genannten Höhe zu bestimmen.

Das öffentliche Angebot besteht aus einem Bezugsangebot in Deutschland, aber insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan und nicht an U.S. Personen im Sinne des Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der „**Securities Act**“).

Die Neuen Aktien werden den bisherigen Altaktionären der Gesellschaft im Rahmen eines Bezugsangebots angeboten. Die TGA Verwaltungs UG hat Bezugsrechte zum Bezug von 12,5 Mio. neuen Aktien an die ZuHause GmbH und die RESI GmbH übertragen, so dass 12,5 Mio. Aktien im Rahmen der von der Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung von der ZuHause mbH und der RESI GmbH gegen Sacheinlage gezeichnet wurden. Insoweit ist die TGA Verwaltungs UG nicht bezugsberechtigt und sind auch die 12,5 Mio. Aktien aus der Sachkapitalerhöhung nicht bezugsberechtigt. Die Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats der Emittentin halten derzeit mittelbar über die TGA Verwaltungs UG, der nach Abtretung von Bezugsrechten noch 77.659 Bezugsrechte zustehen, und deren Gesellschafter Aktien, für die ihnen ein Bezugsrecht zustehen würde. Sie wollen ein solches jedoch nicht ausüben. Die Aktionärin TGA Verwaltungs UG hat angekündigt, keine Bezugsrechte auszuüben. Der Emittentin ist nicht bekannt, dass Personen mehr als 5 % des Angebots zeichnen wollen.

Nicht im Rahmen der Bezugsrechtsausübung gezeichnete Neue Aktien können frei verwendet werden und sollen im Rahmen einer Privatplatzierung Investoren insbesondere in Südafrika und Deutschland angeboten werden.

Stabilisierungsmaßnahmen, eine Mehrzuteilung oder eine Greenshoe-Option gibt es im Rahmen des Angebots nicht.

Bezugsstelle für die banktechnische Abwicklung des Bezugsangebots ist die ACON Actienbank AG, München („**ACON AG**“ oder die „**Bezugsstelle**“).

2. Bestehende Börsennotierung

Das existierende Grundkapital der Gesellschaft, bestehend aus 12.900.000 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (nachfolgend die „**Alten Aktien**“ genannt), wird im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf unter der ISIN DE000A2GSVV5 (WKN A2GSVV) gehandelt. Des Weiteren strebt die Emittentin noch in 2017 eine Einbeziehung in den Primärmarkt (Freiverkehr der Börse Düsseldorf) und eine Börsennotierung an der Börse von Johannesburg, Südafrika, im Segment AltX an. Die Emittentin wird die Einbeziehung in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf beantragen. Die Entscheidung über die Zulassung der Aktien liegt im alleinigen Ermessen der Börse Düsseldorf. Die Einbeziehung in den Handel durch die Börse Düsseldorf im Primärmarkt wird am 1. Dezember 2017 für die Aktien der Gesellschaft erwartet.

3. Angebotspreis und Angebotszeitraum

Der Angebotszeitraum, innerhalb dessen Kaufangebote abgegeben werden können, beginnt am 9. November 2017 und endet am 23. November 2017 (12:00 Uhr). Anleger können innerhalb dieser Frist Kaufangebote durch Ausübung des Bezugsrechts über ihre Depotbank abgeben. Kaufangebote durch Ausübung des Bezugsrechts sind nicht widerruflich und können nicht erhöht oder reduziert werden. Im Falle des Widerrufs des Angebots erfolgt unverzüglich eine Rückzahlung eventuell bereits gezahlter Beträge. Mehrfachzeichnungen sind zulässig, es gibt keinen Mindestbetrag der Zeichnung. Die Behandlung der Zeichnungen und die Zuteilung hängt nicht von der Gesellschaft ab durch die oder mittels derer sie vorgenommen werden. Es gibt keine Bedingungen für die Schließung des Angebots. Der Termin, zu dem das Angebot frühestens geschlossen werden darf, ist der Ablauf der Bezugsfrist am 23. November 2017, 12:00 Uhr.

Der Angebotspreis (oder Bezugspreis) beträgt EUR 2,20 je Aktie. Der Bezugspreis ist bei Ausübung des Bezugsrechts, spätestens bis zum 23. November 2017 zu entrichten. Die im Rahmen des Bezugsangebots gegen Bareinlagen gezeichneten Neuen Aktien werden voraussichtlich in der 49. Kalenderwoche 2017 geliefert.

Investoren, die im Rahmen des Bezugsangebots zeichnen, können auf die in nachstehendem Abschnitt 4. dargestellte Weise innerhalb der in „4. Bezugsangebot“ angegebenen Bezugsfrist die Neuen Aktien zeichnen.

Hinsichtlich der Zuteilung bei einer eventuellen Überzeichnung gilt Folgendes: Die Zeichner werden bei einer Zeichnung im Rahmen des Bezugsangebots über ihre Depotbank voraussichtlich am 23. November 2017 über den zugeteilten Betrag / die zugeteilten Aktienzahl informiert. Dispositionen über gezeichnete Aktien vor dieser Zuteilungsinformation gehen auf eigenes Risiko des Zeichners.

Insofern es zu einer Überzeichnung oder sonstigen Nichtannahme von Zeichnungen kommen sollte, werden den Anlegern die Zahlungen auf ihre Zeichnungen, auf die sie keine Aktien erhalten, durch die Gesellschaft innerhalb von fünf Bankarbeitstagen in Frankfurt am Main nach Beendigung der Zuteilung zurückerstattet. Sonstige Rückforderungsmöglichkeiten gibt es nicht.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, jederzeit nach freiem Ermessen (i) die Anzahl der angebotenen Aktien zu verringern und / oder (ii) den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen und / oder das Angebot zu widerrufen. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung über elektronische Medien, unter der Internetadresse der Gesellschaft www.thegroundsag.com und, sofern nach dem Wertpapierprospektgesetz erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden. Eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die Kaufangebote abgegeben haben, erfolgt nicht. Trotz einer solchen Änderung bleiben die bereits abgegebenen Kaufangebote gültig. Anlegern, die bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags eine auf Erwerb oder Zeichnung der Aktien gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, wird allerdings durch das Wertpapierprospektgesetz das Recht eingeräumt, diese innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags zu widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Statt eines Widerrufs besteht die Möglichkeit, bis zur Veröffentlichung des Nachtrags abgegebene Kaufangebote innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags abzuändern oder neue limitierte oder unlimitierte Kaufangebote abzugeben.

Emissionstermin ist voraussichtlich der 30. November 2017.

4. Bezugsangebot

Der Wortlaut des zu veröffentlichenden Bezugsangebots wird voraussichtlich im Wesentlichen wie folgt lauten:

Die Hauptversammlung der The Grounds Real Estate Development AG mit Sitz in München (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“) hat am 22. Juni 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Einlagen um bis zu EUR 17.600.000,00 durch Ausgabe von bis zu 17.600.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu erhöhen. Hierfür wurden 12.500.000 Aktien gegen Sacheinlage gezeichnet, so dass bis zu 5.100.000 Aktien (die „**Neuen Aktien**“) verbleiben, die ausgegeben werden können. Für die verbleibenden 5.100.000 Aktien wird den Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Die TGA Verwaltungs UG ist jedoch nicht bezugsberechtigt für die bereits abgetretenen Bezugsrechte zum Bezug von 12.500.000 neuen Aktien, die bereits gegen Sacheinlage gezeichnet wurden und die 12.500.000 neuen Aktien, die gegen Sacheinlage ausgegeben wurden, sind ebenfalls nicht bezugsberechtigt. Das Bezugsverhältnis beträgt für die Aktionäre 1:44, d. h. für eine alte Aktie können 44 Neue Aktien bezo-

gen werden. Die Bezugsfrist wird mindestens zwei Wochen ab Bekanntmachung des Bezugsangebots betragen. Die Aktionäre erhalten ihr Bezugsrecht in Form des mittelbaren Bezugsrechts. Zur Zeichnung der bezogenen Neuen Aktien wurde die ACON Actienbank AG, Heimeranstraße 37, 80339 München, gegen Bareinlagen zugelassen, die die Neuen Aktien mit der Verpflichtung übernimmt, die Neuen Aktien den bisherigen Aktionären (unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausnahmen) zum Bezugspreis von EUR 2,20 je Aktie zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht) und den Mehrerlös – nach Abzug von Kosten und Gebühren – an die Gesellschaft abzuführen. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2017 gewinnberechtigt.

Der Bezugspreis für die Neuen Aktien beträgt je EUR 2,20. Der Bezugspreis ist bei Ausübung des Bezugsrechts, spätestens bis zum 23. November 2017 zu entrichten. Die im Rahmen des Bezugsangebots gegen Bareinlagen gezeichneten Neuen Aktien werden voraussichtlich in der 49. Kalenderwoche 2017 geliefert.

Unsere Aktionäre werden aufgefordert, ihr Bezugsrecht auf die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung ihres Bezugsrechts in der Zeit vom

9. November 2017 bis zum 23. November 2017, 12:00 Uhr (jeweils einschließlich),

über ihre Depotbank bei der für die Bezugsstelle als Abwicklungsstelle tätig werdenden Bankhaus Gebr. Martin, während der üblichen Geschäftszeiten auszuüben. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

Zur Ausübung des Bezugsrechts bitten wir unsere Aktionäre, ihrer Depotbank eine entsprechende Weisung unter Verwendung der über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Bezugserklärung zu erteilen. Die Depotbanken werden gebeten, die Zeichnungen der Aktionäre gesammelt spätestens bis zum Ablauf der Bezugsfrist bei der für die Bezugsstelle tätig werdenden Abwicklungsstelle Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen, Fax: 07161/969317, aufzugeben und den Bezugspreis je Neuer Aktie ebenfalls bis spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist auf folgendes Konto zu zahlen:

Kontoinhaber:	ACON Actienbank AG
Sonderkonto	The Grounds Real Estate Development AG
IBAN:	DE12 6103 0000 0000 0082 28
BIC:	MARBDE6G
bei:	Bankhaus Gebr. Martin AG
Verwendungszweck:	„Kapitalerhöhung 2017“

Für den Bezug der Neuen Aktien wird von den Depotbanken die übliche Bankprovision berechnet. Entscheidend für die Einhaltung der Bezugsfrist ist jeweils der Eingang der Bezugserklärung sowie des Bezugspreises bei der Abwicklungsstelle.

Die Clearstream Banking AG, Frankfurt/Main, bucht die Bezugsrechte am 9. November 2017 mit Record Tag 8. November 2017 bei den betreffenden depotführenden Kreditinstituten ein. Diese werden die Bezugsrechte, die auf die bestehenden Aktien der The Grounds Real Estate Development AG (ISIN DE000A2GSVV5) entfallen, am gleichen Tag den Depots der Aktionäre der The Grounds Real Estate Development AG gutschreiben. Vom 7. November 2017 an (ex Tag) sind die Bezugsrechte von den Aktienbeständen im Umfang des gemäß Bezugsangebot bestehenden Bezugsrechts abgetrennt, und die bestehenden Aktien werden „ex Bezugsrecht“ notiert. Jedes einzelne Bezugsrecht berechtigt nach Maßgabe der Bedingungen der Kapitalerhöhung zum Bezug von einer Neuen Aktie (ISIN DE000A2GSVV5), vorausgesetzt, es handelt sich um alte Aktien, die von Bezugsberechtigten Aktionären gehalten werden.

Entsprechend dem Bezugsverhältnis können für eine auf den Inhaber lautende alte Stückaktie 44 Neue Aktien bezogen werden.

Den Aktionären wird ferner die Möglichkeit eingeräumt, über den auf ihren Bestand nach Maßgabe des Bezugsverhältnisses von 1:44 entfallenden Betrag hinaus eine weitere verbindliche Bezugsorder gegen Bareinlage zum Bezugspreis abzugeben (das Überbezugsangebot). Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung oder vorrangige Zuteilung im Überbezug besteht nicht. Etwaige Überbezugsangebote müssen bei der Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts unter Verwendung eines separaten Auftrags, welcher von den Depotbanken zusammen mit den Kapitalerhöhungsunterlagen zur Verfügung gestellt wird, ebenfalls bis 23. November 2017, 12:00 Uhr angebracht werden.

Als Bezugsrechtsnachweis für die Neuen Aktien gelten die Bezugsrechte. Diese sind spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist am 23. November 2017, 12:00 Uhr MESZ, auf das bei der Clearstream Banking AG geführte Depotkonto Nr. 6041 der Bankhaus Gebr. Martin AG zu übertragen. Bezugserklärungen können nur berücksichtigt werden, wenn bis zu diesem Zeitpunkt auch der Bezugspreis auf dem vorgenannten Konto gutgeschrieben ist.

Börslicher Bezugsrechtshandel, Verfall von Bezugsrechten

Die Bezugsrechte sind frei übertragbar. Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der ACON Actienbank AG organisiert. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte wird ebenfalls nicht beantragt. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht.

Zuteilung bei Überbezug

Die Gesamtzahl der Neuen Aktien, die von Aktionären im Rahmen des Überbezugs erworben werden können (die „**Überbezugsaktien**“) soll in Abhängigkeit von den im Rahmen der Privatplatzierung von Investoren erhaltenen Kaufangeboten über Neue Aktien stehen und vom Vorstand festgelegt werden.

Soweit es wegen hoher Nachfrage im Rahmen des Überbezugs nicht möglich ist, allen Aktionären sämtliche von ihnen zusätzlich gewünschten Neuen Aktien zuzuteilen, werden die Überbezugsaktien unter Wahrung des aktienrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes nach pflichtgemäßem Ermessen des Vorstands den am Überbezug teilnehmenden Aktionären zugeteilt. Für den Fall, dass das zur Bedienung des Überbezugs verbleibende Aktienkontingent nicht ausreicht, um sämtliche Überbezugswünsche zu bedienen, erhalten die Aktionäre den überschüssigen Zeichnungsbetrag innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Ende der Bezugsfrist zurückerstattet.

Verbriefung und Lieferung der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien werden nach der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt werden wird. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Die Kapitalerhöhung wird eventuell in mehreren Tranchen eingetragen.

Die im Rahmen des Bezugsangebots gegen Bareinlagen gezeichneten Aktien werden voraussichtlich in der 49. Kalenderwoche 2017 geliefert.

Sollten vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister und Lieferung der Neuen Aktien bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer dieser Aktien das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Lieferverpflichtungen nicht durch Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können.

Gemäß der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 1 des Wertpapierprospektgesetzes wurde für die Durchführung des Bezugsangebots ein Wertpapierprospekt erstellt. Der Wertpapierprospekt ist auf der Webseite der Emittentin unter www.thegroundsag.com unter der Rubrik Investor Relations abrufbar. Insbesondere mit Blick auf die Risikohinweise sollte dieser Wertpapierprospekt sorgfältig vor einer eventuellen Ausübung des Bezugsrechts gelesen werden.

Hinweise

Die Bezugsstelle ist berechtigt, unter bestimmten Umständen von dem Vertrag über die Abwicklung der Kapitalerhöhung zurückzutreten. Zu diesen Umständen gehören neben dem Nichteintritt bestimmter aufschiebender Bedingungen für die Zeichnung der Neuen Aktien und die Zahlung des Bezugspreises insbesondere der Eintritt einer wesentlichen Änderung in den rechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die eine Änderung oder Anpassung des Emissionsvertrags aus Sicht der Bezugsstelle erforderlich machen, ohne dass eine Einigung hierüber erfolgt und die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften. Darüber hinaus hat jede der Parteien des Vertrags über die Abwicklung der Kapitalerhöhung das Recht, aus wichtigem Grund von diesem Vertrag zurückzutreten.

Im Falle des Rücktritts vom Vertrag über die Abwicklung der Kapitalerhöhung vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister bzw. im Falle der Nichteintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister, und damit jeweils vor Entstehung der Neuen Aktien, entfällt das Bezugsangebot. In diesen Fällen ist die Bezugsstelle jeweils berechtigt, das Bezugsangebot rückabzuwickeln.

Verkaufsbeschränkungen

Das Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Es wird nach den maßgeblichen aktienrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Gesellschaft im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Daneben wurde ein Wertpapierprospekt veröffentlicht, der unter www.thegroundsag.com unter der Rubrik Investor Relations einsehbar ist.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Bezugsangebots oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung des Bezugsangebots mit Genehmigung der Gesellschaft darf das Bezugsangebot durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in diesem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist. Die Annahme dieses Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der

Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Die Neuen Aktien sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Neuen Aktien dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch ausgeübt, verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer auf Grund einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act und der Wertpapiergesetze der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika. Gleiches gilt für ein Angebot, einen Verkauf oder eine Lieferung an U.S. Personen im Sinne des U.S. Securities Act.

5. Verwendung nicht bezogener Aktien

Nicht aufgrund des Bezugsrechts gezeichnete Aktien können von der Gesellschaft frei verwendet werden und sollen insbesondere im Rahmen einer Privatplatzierung Investoren insbesondere in Südafrika und Deutschland angeboten werden.

6. Zeitplan

Für das Angebot und die Einbeziehung ist der folgende voraussichtliche Zeitplan vorgesehen:

2. November 2017	Voraussichtliches Datum der Billigung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
2. November 2017	Voraussichtliches Datum der Veröffentlichung des Prospektes unter www.thegroundsag.com unter der Rubrik Investor Relations
6. November 2017	Veröffentlichung des Bezugsangebots
9. November 2017	Beginn der Bezugsfrist und des Angebotszeitraums
23. November 2017, 12 Uhr	Ende der Bezugsfrist und des Angebotszeitraums
24. November 2017	Veröffentlichung einer Pressemitteilung über die Zahl der im Rahmen des öffentlichen Angebots gezeichneten und zugewiesenen Aktien
30. November 2017	Voraussichtliche Eintragung der Kapitalerhöhung bezüglich der im öffentlichen Angebot platzierten Neuen Aktien im Handelsregister
4. Dezember 2017	Voraussichtliche Lieferung der gezeichneten Aktien
5. Dezember 2017	Voraussichtliche Einbeziehung der im öffentlichen Angebot platzierten Neuen Aktien und der Alten Aktien der Emittentin in den Freiverkehr an der Börse Düsseldorf (soweit nicht bereits einbezogen)

7. Einbeziehung

Sämtliche im Rahmen des öffentlichen Angebots platzierten Neuen Aktien sollen auch in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf (Primärmarkt) einbezogen werden. Der Handelsbeginn der Neuen Aktien wird für die 49. Kalenderwoche erwartet. Eine Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt ist nicht geplant.

8. ISIN, WKN

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2GSVV5

Wertpapierkennnummer (WKN): A2GSVV

9. Form und Verbriefung; Zahlstelle

Die Neuen Aktien lauten auf den Namen und haben keinen Nennbetrag (Stückaktien). Die Form der Aktienurkunden der Emittentin bestimmt der Vorstand. Über mehrere Aktien eines Aktionärs kann eine Urkunde (Sammelurkunde) ausgestellt werden. Über sämtliche Aktien der Emittentin werden nur Globalurkunden ausgestellt; gemäß der Satzung haben die Aktionäre, soweit gesetzlich zulässig, keinen Anspruch auf Einzel- oder Mehrfachverbriefung der Aktien. Die Emittentin ist jedoch berechtigt, gegen Kostenerstattung Aktienurkunden auszustellen, die einzelne oder mehrere Aktien verkörpern. Sämtliche Aktien der Gesellschaft werden in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, verwahrt werden. Die Erwerber erhalten über ihre Aktien eine Gutschrift auf ihrem Girosammeldepotkonto. Zahlstelle ist die Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen.

10. Gewinnanteilberechtigung, Anteil am Liquidationserlös und Stimmrecht

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2017, das am 1. Januar 2017 begonnen hat, ausgestattet. Jede Neue Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

11. Provisionen

Für den Bezug von Neuen Aktien wird von den Depotbanken die bankübliche Provision berechnet, deren Höhe von der Bank des jeweiligen Zeichners bestimmt wird.

12. Verwässerung

Wenn und soweit Altaktionäre von ihrem Bezugsrecht im Rahmen des vorliegenden Angebots nicht Gebrauch machen, wird ihre prozentuale Beteiligung am Grundkapital der Emittentin und auch das Gewicht ihres Stimmrechts um 28,33 % sinken.

Der Nettobuchwert zum 27. Oktober 2017 beträgt EUR 12.807.091,78 (entnommen aus dem internen Rechnungswesen der Gesellschaft) und somit für die ausgegebenen 12.900.000 Aktien EUR 0,99 je Aktie. Der Nettobuchwert pro Aktie wird berechnet, indem von den gesamten Aktiva (EUR 12.840.151,18) die Gesamtverbindlichkeiten und Rückstellungen (zusammen: EUR 33.059,40) abgezogen werden und dieser Betrag durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien geteilt wird. Bei einer vollständigen Platzierung der Neuen Aktien gegen Bareinlagen und auf Grundlage der geschätzten Emissionskosten würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von EUR 9,72 Mio. zufließen. Wäre der Gesellschaft dieser Betrag bereits zum 27. Oktober 2017 zugeflossen, hätte der Nettobuchwert ca. EUR 1,25 je Aktie (gerechnet auf Grundlage der maximal, d.h. um 5.100.000 Stück erhöhten Aktienanzahl nach Platzierung der angebotenen Aktien) betragen. Dies hätte einen unmittelbaren Anstieg des Buchwerts des bilanziellen Eigenkapitals in Höhe von ca. EUR 0,26 (26,06%) je Aktie der Altaktionäre bedeutet und eine Verwässerung für die Zeichner der Kapitalerhöhung von EUR 0,95 je Aktie (43,11 %).

13. Aktienübernahme

a) Gegenstand

Die Gesellschaft und die ACON AG, Heimeranstraße 37, 80339 München haben am 4./22. Oktober 2017 einen Vertrag zur Abwicklung der Barkapitalerhöhung abgeschlossen. In diesem Vertrag hat sich die ACON AG ohne Abgabe einer Platzierungsgarantie verpflichtet, nach Maßgabe des Vertrages und vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Bedingungen die Gesamtzahl der insgesamt bis zu Stück 5.100.000 Aktien zu zeichnen, für die Bezugs- oder Abnahmeerklärungen vorliegen. Die ACON AG wird die wertpapiertechnische Abwicklung des öffentlichen Angebots in Zusammenarbeit mit der hierzu beauftragten Abwicklungsstelle übernehmen einschließlich der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr.

b) Rücktritt

Der Vertrag mit der ACON AG sieht vor, dass die ACON AG unter bestimmten Umständen vom Vertrag und ihren darin geregelten Verpflichtungen zur Zeichnung der angebotenen Aktien zurücktreten kann. Sollte es zu einem Rücktritt vom Vertrag kommen, so findet das Angebot nicht statt, bereits erfolgte Zuteilungen an Anleger sind unwirksam, und die Anleger haben keinen Anspruch auf Liefere-

zung der angebotenen Aktien. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat. Sollten Anleger Aktien der Emittentin verkauft haben, bevor ihnen diese buchmäßig geliefert wurden, und ihre Lieferverpflichtungen aus dem Kaufvertrag nach einem Rücktritt der ACON AG vom Vertrag nicht mehr erfüllt werden können, ergeben sich die betreffenden Rechtsfolgen ausschließlich aus dem Verhältnis zwischen dem Anleger und seinem Käufer.

c) Haftungsfreistellung

Die Emittentin hat sich im Vertrag mit der ACON AG verpflichtet, die ACON AG von bestimmten, sich im Zusammenhang mit dem Angebot möglicherweise ergebenden Haftungsverpflichtungen freizustellen.

14. Kosten des Angebots

Die geschätzten Gesamtkosten der Emission / des Angebots betragen ca. EUR 1,5 Mio. bei unterstellter vollständiger Platzierung.

15. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in Deutschland zugestimmt (generelle Zustimmung). Auch hinsichtlich dieser endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 9. November 2017 bis zum 23. November 2017, 12:00 Uhr.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

V. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

1. Sitz, Geschäftsjahr, Dauer, Gegenstand

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sitz der Emittentin ist München. Die Emittentin hat aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Juni 2017 die Sitzverlegung von München nach Berlin beantragt, die Eintragung der Sitzverlegung in das Handelsregister ist zum Datum des Prospektes noch nicht erfolgt. Die Geschäftsadresse lautet Leipziger Platz 3, 10117 Berlin, Telefonnummer +49 (0) 30 2021 6866. Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 171362 seit dem 18. Dezember 2007 eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht auf eine bestimmte Zeit beschränkt. Mitteilungen an Aktionäre erfolgen im gesetzlichen Publikationsorgan, dem Bundesanzeiger.

Satzungsgemäßer Gegenstand des Unternehmens gemäß § 2 der Satzung der Gesellschaft ist:

- „(1) *Gegenstand des Unternehmens ist 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, kaufmännischen und sonstigen 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 Kapitalanlagegesetzbuchsmachen würden, werden nicht ausgeübt.“*

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften treten unter ihren Firmierungen und der Geschäftsbezeichnung „The Grounds“ und „The Grounds Real Estate“ am Markt auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

2. Gründung der Emittentin und historische Entwicklung

Die Emittentin wurde mit Gründungsurkunde vom 13. April 2007 unter der Firma „Artamia AG“ mit dem Sitz in München, Deutschland, gegründet und am 18. Dezember 2007 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 171362 eingetragen. Gegenstand des Unternehmens war *„Unternehmensberatung, insbesondere Unternehmensstrukturberatung und Unternehmensresearch; Erwerb, Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Immobilien; Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie Vornahme aller sonstigen damit verbundenen Geschäfte im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sowie allen sonstigen, eine behördliche oder gerichtliche Erlaubnis erfordernden Tätigkeiten.“*

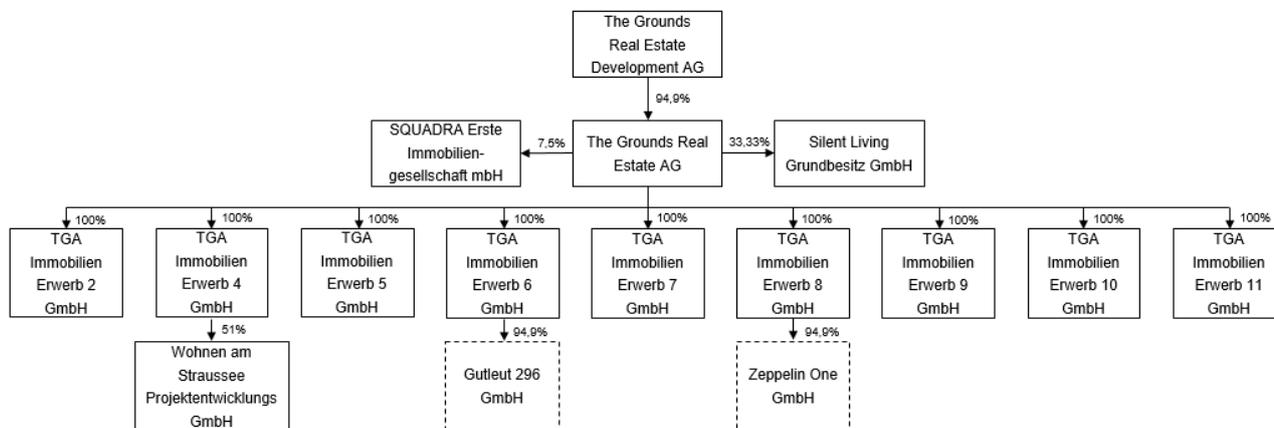
Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2012 wurde die Firma der Gesellschaft in „Netwatch AG“ sowie der Unternehmensgegenstand in *„Unternehmensberatung, insbesondere Unternehmensstrukturberatung und Unternehmensresearch; Erwerb, Veräußerung, Vermietung und Verwaltung von Immobilien; Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie Vornahme aller sonstigen damit verbundenen Geschäfte im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sowie allen sonstigen, eine behördliche oder gerichtliche Erlaubnis erfordernden Tätigkeiten, ferner die Erbringung von Marketing-, Vertriebs-, und sonstigen Dienstleistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie einschließlich des Internets sowie der Datenverarbeitung und verwandter Bereiche“* geändert. Die Änderungen wurden am 12. Juni 2012 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Mit Beschlüssen vom 22. Juni 2017 hat die Hauptversammlung die Umfirmierung, die Sitzverlegung nach Berlin und die Änderung des Unternehmensgegenstandes wie oben unter Ziffer 1 im Einzelnen geschildert beschlossen.

Die Hauptversammlung am 22. Juni 2017 hat darüber hinaus beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Einlagen um einen Betrag von bis zu EUR 17.600.000,00 durch Ausgabe von bis zu 17.600.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien als Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien beträgt EUR 1,00 je Aktie, der Gesamtausgabebetrag mithin bis zu EUR 17.600.000,00. Im Zuge dieser Kapitalerhöhung wurde die The Grounds Real Estate AG als Sacheinlage gegen Gewährung von 12.500.000 Aktien der Emittentin in die Emittentin eingebracht.

3. Gruppenstruktur

Nachfolgend ist die Struktur der The Grounds-Gruppe vereinfacht dargestellt:



Ein gestrichelter Rahmen um die Gesellschaft signalisiert, dass zwar schon ein Kaufvertrag über den Erwerb abgeschlossen wurde, aber der dingliche Erwerb noch unter (einer) Bedingung(en) steht.

Die Emittentin hält 94,9 % der Anteile an der TGRE AG, die ihrerseits unmittelbar und mittelbar verschiedene Tochtergesellschaften hat, die teilweise als Objektgesellschaften Immobilien halten und teilweise ihrerseits als Zwischenholding fungieren.

Die TGRE AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin. Die TGRE AG wurde am 12. Juni 2014 gegründet und am 26. August 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der HRB 160968 B eingetragen. Die TGRE AG ist ihrerseits Obergesellschaft der TGRE AG-Gruppe, die seit 2014 auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig ist. Unternehmensgegenstand ist die Funktion einer Holdinggesellschaft, Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Gesellschaftsbeteiligungen an Kapitalgesellschaften und Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Kommanditbeteiligungen an Kommanditgesellschaften. Weiterhin Erwerb, Halten und Veräußerung von Immobilien oder Anteilen an Immobilien.

An folgenden Gesellschaften ist die TGRE AG unmittelbar und mittelbar beteiligt:

(a) TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH (nachfolgend auch „TGA 2“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 20. November 2014 unter der Firma Wismar Philosophencenter GmbH gegründet und am 21. Januar 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 164245 B eingetragen wurde. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 3. Februar 2015 wurde die Gesellschaft in TGA Immobilien Erwerb 2

GmbH umfirmiert und dies am 12. Februar 2015 in das Handelsregister eingetragen. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb von Immobilien und Gesellschaftsanteilen. Die Geschäftsführung der TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH besteht aus Herrn Hans Wittmann.

Die TGRE AG hat mit Vertrag vom 26. September 2017 ihre Anteile an der TGA 2 veräußert. Die Abtretung der Anteile an der TGA 2 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt wird. Der Kaufpreis ist frühestens zum 15. November 2017, spätestens am 15. März 2018 zu zahlen. Den Käufern wurde nachgelassen, mit einer Frist von mindestens drei Wochen den genauen Fälligkeitstag festzulegen und dem Notar mitzuteilen.

Studentenwohnheim, Merseburger Straße

Die TGA 2 hat in Halle zwei Grundstücke (zusammen 10.076 qm) mit einem leerstehenden, denkmalgeschützten Fabrikensemble erworben, das saniert und zu einem Studentenwohnheim bzw. Microapartmentwohnhaus mit über 200 Wohneinheiten umgebaut werden soll. Die Bauvoranfrage ist genehmigt und der Bauantrag wurde im Mai 2017 eingereicht. Die Wohnungen sollen zeitnah verkauft werden.

Neben dem zukünftigen Studentenwohnheim befindet sich ein unbebautes Grundstück (Schmiedstraße), das ursprünglich als Stellplatz für das Studentenwohnheim gedacht war. Nachdem es zu diesem Zweck nicht benötigt wird, war zunächst geplant, dort ggf. ein Pflegeheim zu errichten. Nunmehr wurde das Grundstück veräußert.

(b) TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH (nachfolgend auch „TGA 4“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 10. April 2015 gegründet und am 5. Juni 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 167713 B eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. Die Geschäftsführung der TGA 4 besteht aus Herrn Hans Wittmann.

(c) Wohnen am Straussee Projektentwicklungs GmbH

Im Rahmen eines Co-Investments hat die TGA 4 mit Vertrag vom 26. Oktober 2016 Geschäftsanteile im Nennwert von EUR 12.750,00 (51% des Stammkapitals) der Wohnen am Straussee Projektentwicklungs GmbH (nachfolgend auch „WSP“) mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 178457 B, erworben. Die restlichen 49% des Stammkapitals hält die Berner Group Berlin Invest GmbH.

Unternehmensgegenstand der am 13. Juli 2016 unter der Firma aptus 1105 gegründeten WSP ist der Erwerb und die Verwertung von Immobilien im Bereich Straussee, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Geschäftsführung der WSP besteht aus Herrn Hans Wittmann.

Die WSP hat mit Vertrag vom 26. Oktober 2016 ein 9.018 qm großes Baugrundstück bestehend aus drei Teilgrundstücken in Strausberg (Brandenburg) erworben. Auf einem Teilgrundstück befindet sich ein dreigeschossiges Bestandsobjekt mit einer Fläche von 885 qm, das saniert und zu Wohnungen umgestaltet werden soll. Auf einem weiteren Teilgrundstück entstehen Neubauten und Geschosswohnungsbauten mit einer Wohnfläche von circa 6.500 qm. Die Entwicklung befindet sich in der Bauantragsphase. Die Baugenehmigung, die eine Mindestbebaubarkeit von 6.277 qm Netto-Wohnfläche ermöglichen soll, wurde am 3. April 2017 beantragt. Die Wohnungen sind zum Verkauf bestimmt.

Die TGA 4 hat mit Vertrag vom 2. August 2017 ihre Anteile an der WSP veräußert. Die Abtretung der Anteile an der WSP steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass die vorgenannte Baugenehmigung erteilt und der Kaufpreis abzüglich eines Sicherungseinbehalts an die Käufer ausgezahlt wird. Für den Fall, dass die Baugenehmigung nicht bis zum 30. November 2017 erteilt wird, können sowohl TGA 4 als auch die Käufer jeweils einzeln vom Vertrag bis zum 29. Dezember 2017 zurücktreten.

(d) Silent Living Grundbesitz GmbH

Die TGRE AG hält 33,33 % der Geschäftsanteile an der Silent Living Grundbesitz GmbH (nachfolgend auch „**SLG**“) mit Sitz in Schöneiche bei Berlin, die am 29. Dezember 2015 gegründet und am 13. April 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt/Oder unter HRB 15817 FF eingetragen wurde. Die Geschäftsführung der SLG besteht aus Herrn Hans Wittmann.

Das Stammkapital der Silent Living Grundbesitz GmbH beträgt EUR 25.000,00, welches vollständig von der TGRE AG übernommen wurde. Davon hält die TGRE AG jedoch jeweils EUR 8.333,00 treuhänderisch für zwei fremde Dritte, so dass sie für sich nur 33,33 % der Anteile an der SLG hält.

Unternehmensgegenstand ist:

- An- und Verkauf sowie die Verwaltung eigenen Immobilienvermögens;
- Tätigkeit gem. § 34 c Abs. 1 Nr. 3a GewO, also Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorzubereiten oder durchzuführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Erwerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden;
- Tätigkeit gem. § 34 c Abs. 1 Nr. 1 GewO, also den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume zu vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

SLG ist als Wohnungshandelsgesellschaft auf den Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen spezialisiert. Derzeit bzw. In jüngerer Vergangenheit befasst sie sich bzw. hat sich befasst mit der Veräußerung von drei verschiedenen Objekten.

(e) SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH

Die TGRE AG hält 7,5 % der 25.000 Geschäftsanteile an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH (nachfolgend auch „**SQUADRA**“) mit Sitz in Frankfurt am Main, die unter der Firma Mainsee 530. V V GmbH gegründet und am 9. Oktober 2007 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 81387 eingetragen wurde. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12. Dezember 2007 wurde die Gesellschaft in SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH umfirmiert und dies am 30. Januar 2008 in das Handelsregister eingetragen.

Nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 29. März 2012 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag ist die SQUADRA als übernehmender Rechtsträger mit der SQUADRA Fünfte Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 82091), mit der SQUADRA Vierte Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 82090) sowie mit der SQUADRA Zweite Immobiliengesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 81716) verschmolzen. Dies wurde am 3. April 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Unternehmensgegenstand ist das Halten und Verwalten von Immobilien und sonstigen eigenen Vermögenswerten. Die Geschäftsführung der SQUADRA besteht aus Herrn Thomas Bergander.

Die Geschäftstätigkeit der SQUADRA fokussiert sich auf ein Immobilienprojekt „Blue Towers“ in Frankfurt-Niederrad. Im Zuge dessen wandelt SQUADRA ein in ihrem Eigentum befindliches, aus zwei Türmen, den sogenannten „Blue Towers“ bestehendes Gewerbeobjekt in Wohnnutzung um. Auf dem ca. 14.502 qm großen Grundstück entstehen vom 2. bis 14. OG ca. 15.848 qm Mietfläche bzw. 310 (Mikro-) Apartments. Im Erdgeschoss und 1. OG entstehen auf ca. 5.113 qm ca. 10 Gewerbeeinheiten und 427 Tiefgaragenstellplätze. Bei den Wohnungen handelt es sich um hochwertig gestaltete 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Mietfläche zwischen 25 und 113 qm.

(f) TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 5**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 10. April 2015 gegründet und am 13. April 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 185984 B eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. Die Geschäftsführung der TGA 5 besteht aus Herrn Hans Wittmann. Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 4. Juli 2017, der noch in einem Punkt

geändert werden muss, hat die TGA 5 ein etwa 41.638 qm großes Grundstück (eine Teilfläche muss noch vermessen werden) in Senftenberg, Schwarzheide gekauft, das laut Grundbuch überwiegend noch Landwirtschaftsfläche (und zu einem kleinen Teil mit einer Baracke bebaut) ist, aber laut Flächennutzungsplan Bauland werden soll. Besitzübergang und Eigentumserwerb stehen noch unter der Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung. TGA 5 wird dieses Grundstück baugenehmigungsrechtlich so entwickeln, dass es mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden kann, und voraussichtlich entweder baufertig oder bereits bebaut verkaufen.

Die Gesellschaft hält derzeit nur ein Leergrundstück (Bauerwartungsland), das zum Verkauf bestimmt ist. Interessenten sind bereits vorhanden.

(g) TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 6**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 5. Juli 2017 gegründet und am 31. Juli 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 188633B eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. 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. Die Geschäftsführung der TGA 6 besteht aus Herrn Hans Wittmann.

(h) Gutleut 296 GmbH

Die TGA 6 hat mit notariellem Anteilskaufvertrag vom 28. September 2017 94,9 % der Geschäftsanteile an der Gutleut 296 GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 183016, erworben. Der Anteilserwerb steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 15. November 2017 erwartet wird. Die weiteren 5,1 % der Geschäftsanteile an der Gutleut 296 GmbH werden von einer Gesellschaft außerhalb der The Grounds-Gruppe gehalten.

(i) TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 7**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 5. Juli 2017 gegründet und am 1. August 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 188650B eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. 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. Die Geschäftsführung der TGA 7 besteht aus Herrn Hans Wittmann. Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 7. August 2017 hat die TGA 7 ein 1617 qm großes Grundstück in Oldenburg, Ammergaustraße, gekauft, das mit einer Werkshalle und einem kleinen Weltkriegsbunker bebaut ist. Besitzübergang und Eigentumserwerb stehen noch unter der Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung. Dort soll eine Wohnsiedlung mit 16 Wohnungen zur Vermietung entstehen, für die noch eine Baugenehmigung zu beantragen ist.

(j) TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 8**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 15. August 2017 gegründet und am 4. September 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 189370 B eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. 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. Die Geschäftsführung der TGA 8 besteht aus Herrn Hans Wittmann.

(k) Zeppelin One GmbH

Die TGA 8 hat mit notariellem Anteilskaufvertrag vom 2. Oktober 2017 94,9 % der Geschäftsanteile an der Zeppelin One GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34115, erworben. Der Anteilserwerb steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, die frühestens am 15. November 2017 und spätestens am 15. Februar 2018 zu leisten ist. Der genaue Fälligkeitstag wird durch die TGA 8 in Abstimmung mit dem künftigen Minderheitsgesellschafter bestimmt. Die weiteren 5,1 % der Geschäftsanteile an der Zeppelin One GmbH werden von einer Gesellschaft außerhalb der The Grounds-Gruppe gehalten.

(l) TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 9**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 29. August 2017 gegründet und am 11. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 190311 eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. 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. Die Geschäftsführung der TGA 9 besteht aus Herrn Hans Wittmann. TGA 9 ist eine Vorratsgesellschaft für zukünftige Projekte.

(m) TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 10**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 19. September 2017 gegründet und am 10. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 190302 eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. 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. Die Geschäftsführung der TGA 10 besteht aus Herrn Hans Wittmann und Herrn Andreas Steyer. TGA 10 ist eine Vorratsgesellschaft für zukünftige Projekte.

(n) TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH

Die TGRE AG hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH (nachfolgend auch „**TGA 11**“) mit Sitz in Berlin, die mit Gründungsurkunde vom 19. September 2017 gegründet und am 11. Oktober 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter HRB 190324 eingetragen wurde. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, nicht auf Rechnung Dritter. 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. Die Geschäftsführung der TGA 10 besteht aus Herrn Hans Wittmann und Herrn Andreas Steyer. TGA 10 ist eine Vorratsgesellschaft für zukünftige Projekte.

VI. GESCHÄFTSÜBERBLICK

1. Wichtigste Märkte und Marktfaktoren

(1) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftsleistung

Nach Angaben des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung befindet sich die deutsche Wirtschaft auf einem Wachstumskurs. (Quelle: Jahresgutachten 2016/17, Kapitel 3, S. 102) „Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Frühjahr 2017 im Aufschwung“, erklärten die „Wirtschaftsweisen“ in Frankfurt. (Quelle: <http://www.sueddeutsche.de/news/wirtschaft/konjunktur-experten-trauen-deutscher-konjunktur-hoeheres-tempo-zu-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-170320-99-732857>): Die positive Entwicklung wird getragen von einer deutlichen Ausweitung der privaten und öffentlichen Konsumausgaben sowie der Wohnungsbauinvestitionen. Die verbesserte Konsumentenstimmung ist ein Spiegelbild der guten Arbeitsmarktlage. Darüber hinaus nehmen die Investitionen nur leicht zu. Konjunkturelle Risiken bleiben trotz der insgesamt guten Aussichten bestehen. Ein Wiederaufflammen der Krise im Euroraum sowie eine weitere Abschwächung der Konjunktur in China oder eine Verschärfung des Konflikts in Syrien könnten zu Anspannungen an den Finanzmärkten führen. Allerdings haben die Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten zum Jahresbeginn 2016 und das unerwartete Ergebnis der Volksbefragung im Vereinigten Königreich das Expansionstempo der Weltwirtschaft nicht nachhaltig gedämpft. (Quelle: https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg201617/kap02_jg16_17.pdf) Für das Gesamtjahr 2017 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts („BIP“) in Deutschland von real 1,4 % (Quelle: bmwi, Jahreswirtschaftsbericht 2017, S. 7 ff.). Im vergangenen Jahr ist das BIP von Deutschland entgegen des schwierigen internationalen Umfelds um 1,9 % gewachsen. 0,4 Prozentpunkte dieser Abschwächung lassen sich allein auf eine geringere Anzahl an Arbeitstagen zurückführen. (Quelle: bmwi, Jahreswirtschaftsbericht 2017, S.14 ff. und Jahresgutachten des Sachverständigenrates der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Kapitel 3 ff.) Damit verzeichnet die deutsche Wirtschaft eine nachhaltig positive Entwicklung.

Insgesamt steht Deutschland im europäischen Vergleich gut da: Im Euroraum stieg das BIP im ersten Quartal 2017 gegenüber dem vierten Quartal 2016 um 0,5 %. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres ist das BIP im Euroraum um 1,7 % gestiegen (Quelle: Eurostat, Pressemitteilung Nr. 76/2017 vom 3.Mai 2017).

Wirtschaftsklima

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich robust gegenüber den geopolitischen Unsicherheiten. Dies ist daran erkennbar, dass Unternehmen zuversichtlich für den weiteren Geschäftsverlauf sind. Der Geschäftsklimaindex des ifo Instituts - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. (nachfolgend auch „**ifo Institut**“ genannt) stieg im April 2017 von 112,4 Punkten auf 112,9 Punkte. Dabei wird die aktuelle Lage von den befragten Unternehmen nochmals deutlich besser beurteilt. (Quelle: ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, April 2017 online vom 24.04.2017). Nach wie vor hält sich das Umfrageergebnis auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Der ifo-Index liegt bereits seit März 2010 über der Marke von 100 Punkten. In der Krise 2008/2009 lag der Wert zeitweise unter 90 (Quelle: ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, April 2017, S. 1).

Arbeitsmarkt

Der deutsche Arbeitsmarkt weist weiterhin ein stabiles Wachstum auf. Die Erwerbsquote ist im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % gestiegen. (Quelle: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/05/PD17_160_13321.html;jsessionid=7759166F54D774CF873B794C0CE4DB16.cae4 https://www3.arbeitsagentur.de/web/wcm/idc/groups/public/documents/webdatei/mdaw/mja1/~edisp/egov-content511700.pdf?_ba.sid=EGOV-CONTENT511721) Gleichzeitig sank die Arbeitslosenquote auf 5,8 % (Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210.html> https://www3.arbeitsagentur.de/web/wcm/idc/groups/public/documents/webdatei/mdaw/mja1/~edisp/egov-content511700.pdf?_ba.sid=EGOV-CONTENT511721) DIW, Arbeitsagentur.de/Statistik April 2017). Insgesamt entwickelt sich die Arbeitslosenquote in Deutschland seit 2009 (8,2 %) sehr positiv. Die gute konjunkturelle Entwicklung bildet die Grundlage für den kräftigen Beschäftigungsanstieg. Andere Faktoren wie der sektorale Wandel, eine hohe Arbeitsmarktanspannung und Zuwanderung förderten die stabile Aufwärtsentwicklung. Auch für die Zukunft erwartet die Bundesagentur für Arbeit eine anhaltend positive Entwicklung (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Der Arbeits- und Ausbildungsmarkt in Deutschland - Monatsbericht April 2017, S. 8 ff.).

Finanzierungsumfeld

Die Europäische Zentralbank (nachfolgend auch „**EZB**“ genannt) hat ihre Geldpolitik vor dem Hintergrund sinkender Preise, des erstarkten Euros und der lahmenen Wirtschaft im Euroraum weiter gelockert. Im September 2017 wurde beschlossen den Leitzins unverändert auf dem historischen Tief von 0,0 % zu belassen (Quelle: EZB Pressemitteilung „Geldpolitische Beschlüsse“ vom 7. September 2017). Zudem hat die EZB die monatlichen Anleihekäufe von EUR 80 Milliarden auf EUR 60 Milliarden und die Einlagenzinssätze unverändert seit März 2016 auf minus 0,4 % belassen

(Quelle: Ecb.europa.eu/Jahresbericht 2016 S. 4 ff.; EZB Pressemitteilung „Geldpolitische Beschlüsse“ vom 7. September 2017). Diese Maßnahmen zeigen den Willen der EZB, Deflationstendenzen in der Eurozone frühzeitig entgegenzuwirken und die Konjunktur in der Eurozone zu stützen.

(2) Entwicklung auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien

In Deutschland herrscht Wohnungsnot, insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Laut statistischem Bundesamt leben in Deutschland derzeit 83 Millionen Einwohner, das sind ca. drei Millionen mehr als 2009. Die Wohnungsmärkte der Top-Standorte verfügen über keine Leerstandreserven. In Düsseldorf, Köln und Hamburg liegt das Bevölkerungswachstum bei 4-5 %, in München und Frankfurt ist es doppelt so hoch und in Berlin und Stuttgart liegt das Bevölkerungsplus bei

6-7

%

(Quelle:

https://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg_hyp_deutsch/downloads/broschueren_marktberichte/marktberichte/2016I2017_DG_HYP_Immobilienmarktbericht_Deutschland.pdf). Der tatsächliche Wohnungsbedarf ist aber weitaus größer, da der Trend zu weniger Personen je Haushalt überproportional wächst. In konkreten Zahlen liegt das Einwohnerwachstum bei 115.000 Menschen, gerechnet auf zwei Personen Haushalte erfordert das 58.000 Wohnungen. Wenn man von zehn Millionen Einwohnern in den Top-Standorten ausgeht, entspricht das sechs Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Quelle: https://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg_hyp_deutsch/downloads/broschueren_marktberichte/marktberichte/2016I2017_DG_HYP_Immobilienmarktbericht_Deutschland.pdf). Tatsächlich werden aber nur 3,5 Wohnungen auf 1.000 Einwohner fertiggestellt (Quelle: (It. Immobilienmarktbericht 2016/17 der DG HYP Seite 42). Wendet man diese Statistik auf Berlin an würde das Neubauaktivität von 22.800 Wohnungen erfordern, tatsächlich wurden im Jahr 2015 nur 10.722 Wohnungen fertiggestellt. In der Zeitschrift Focus wird der Wohnungsbedarf in Deutschland bis 2020 mit rund einer Million Wohnungen beziffert und beruft sich damit auf Analysen der Deutschen Bank (Quelle: DB Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017 S.3) https://www.deutschebank.de/pfb/data/docs/20170110_Deutscher_Haeuser_und_Wohnungsmarkt_2017_Ausblick.pdf.

Letztendlich führt die Nachfrage - Angebotslücke zu weiter steigenden Mieten. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete beträgt rund 13 EUR/qm (Quelle: DGHyp Immobilienmarktbericht 2016/17 S. 44). https://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg_hyp_deutsch/downloads/broschueren_marktberichte/marktberichte/2016I2017_DG_HYP_Immobilienmarktbericht_Deutschland.pdf. Die Preisentwicklung auf dem Markt für Eigentumswohnungen zeigt ebenfalls kontinuierliche Anstiege auf. So kostete eine Eigentumswohnung in Berlin im vierten Quartal 2016 3.538 EUR/qm (Wohnungsmarktbericht 2016 der ibb), in Frankfurt 4.940 EUR/qm (Quelle: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/frankfurt-preise-fuer-eigentumswohnungen-steigen-rasant_84324_394402.html) und in München je nach Lage ca. 7.500 EUR/qm (Quelle: <http://www.capital.de/immobilien-kompass/muenchen.html>).

(3) Spezialimmobilien

Studentisches Wohnen

Studentenwohnungen zu finden stellt auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine weitere schwierige Herausforderung dar. Nach einer Untersuchung aller Hochschulstandorte mit mehr als 5.000 Studierenden ergab sich ein besonders kritisches Ergebnis in 20 Städten, angeführt von den großen Metropolen München und Frankfurt am Main (Studie des Moses-Mendelsohn-Instituts im Auftrag des Immobilienentwicklers GBI) <https://moses-mendelsohn-institut.de/aktuelles/Hochschulstaedtescoring.html>. Hier ergibt sich ein enormes Entwicklungspotential. Andere Länder, wie zum Beispiel Großbritannien mit EUR 6,3 Mrd. oder Nordamerika mit EUR 4,7 Mrd. realisieren im Vergleich große Investments auf diesem Gebiet. Hier klingen die EUR 520 Mio. von Deutschland mehr als bescheiden und stellen nur 0,02 % vom gesamten Wohnungstransaktionsvolumen dar. (Bericht „studentisches Wohnen“ von JLL vom Juli 2016)

Da studentisches Wohnen eine Spezialwohnform auf Zeit ist und auch bestimmten Risiken unterliegt, ist die Einbeziehung anderer Zielgruppen, wie zum Beispiel Geschäftsreisender, Pendler oder Touristen, mit dem gleichen Interesse an Mikroappartements durchaus von Bedeutung. Weitere Gründe für Investitionen in diesem Segment stellen die konjunkturunabhängigen Nachfragerwerte mit stabilen Renditen dar; die kurzen Mietzeiten mit Mietsteigerungen bei Neuvermietung und eine breite Mieterbasis schützen vor Mietausfall.

Pflegeheime und altersgerechtes Wohnen

Pflegeheime und altengerechtes Wohnen boomen in Deutschland. Laut statistischem Bundesamt liegt die Auslastung der Pflegeheime bei über 90 % - durch den demografischen Wandel ist die Tendenz steigend. Ende des Jahres 2015 gab es in Deutschland knapp 2,9 Millionen Pflegebedürftige im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (Quelle: Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 017 vom 16. Januar 2017 https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_017_224.html). Bis zum Jahr 2030 rechnet man mit 3,6 Millionen pflegebedürftigen Menschen. Die Bau- und Wohnungswirtschaft rechnet mit einem Bedarf von jährlich 100.000 seniorengerechten Wohnungen. Zudem gibt es in Deutschland 13.596 Pflegeheime mit 928.939 Plätzen (Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes Mai 2017). Die Ansprüche an die Seniorenwohnungen haben sich stark gewandelt, da zum einen das Eintrittsalter in Gebrechen, Hilfebedürftigkeit und Vereinsamung deutlich gestiegen ist und zum anderen etliche neue Wohnprojekte entstehen, wie zum Beispiel: Senioren-WG und Mehrgenerationenhäuser, mit Betreuung durch ambulante Pflegedienste oder Wohngruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Pflegeheimen. Das Investitionsvolumen im Bereich Pflegeimmobilien lag 2016 bei rund EUR 3 Milliarden (Quelle CBRE <https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung->

vermarktung/marktanalysen/pflegeheime-transaktionsvolumen-steigt-auf-465-millionen-euro_84324_347830.html). Bis 2030 rechnet man mit einem Bedarf von 55 Milliarden Neuinvestitionen. Damit beträgt der Anteil im Bereich Pflegeimmobilien rund 6 % am gesamten Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarktes. Im Vergleich dazu lagen die Jahre zuvor bei 1-2 %.

Ausblick

Nach wie vor übersteigt der Nachfragezuwachs die Neubauaktivitäten. Besonders in den Großstädten scheint die weiterhin stabile Nachfrage in Verbindung mit dem Zuwanderungseffekt nach Meinung der Emittentin zu einer Verschärfung der Wohnungssituation zu führen.

Hausgemachte Reglementierungen der Landes- und Bundespolitik zeigen wohl eher, dass diese zu weiteren Knappheiten im Angebot führen, da Investitionen für Unternehmer unattraktiv werden.

Mittelfristig ist, trotz der Zunahme der Baugenehmigungen auf 375.400 im Jahr 2016 und einer zu erwartenden weiteren Steigerung im Jahr 2017, nicht mit einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Eine Wohnungsmarktprognose bis 2030 ergibt einen Wohnungsneubaubedarf in Deutschland in den nächsten fünf Jahren von 272 000 Wohnungen. (Quelle: BBSR; Wohnungsmarktprognose 2030)

2. Haupttätigkeitsbereiche

Infolge der Einbringung von 94,9 % der Anteile an der TGRE AG in die Emittentin wird die operative Tätigkeit der The Grounds-Gruppe durch die Tätigkeit der TGRE AG definiert. Dabei hat die Emittentin zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Phasen von Lebensabschnitten bereit zu stellen, indem sie als Komplettanbieter die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading abbildet. Künftig wird sich die The Grounds-Gruppe in Ihrem Segment Investments auf Wohnimmobilien fokussieren. Dem Segment Trading werden jene Assets zugeordnet, die von der Gesellschaft zur Realisierung kurzfristiger Ergebnisbeiträge erworben wurden. Das Segment Development kann neben Wohnimmobilien, insbesondere im Rahmen von Quartierentwicklungen, auch Gewerbeimmobilien bzw. Immobilienportfolien bzw. gewerbliches Wohnen beinhalten.

Investments: Dieser Geschäftsbereich umfasst die Investition als Bestandhalter in Wohnimmobilien sowie deren wertschaffende nachhaltige rentable Bewirtschaftung durch ein eigenes Asset- und Property Management. Dieser Geschäftsbereich wird derzeit aufgebaut.

Die The Grounds-Gruppe versteht sich als **Bestandshalter** von Wohnimmobilien mit dem Ziel, mittelfristig im Segment **Investments** einen signifikanten Wohnimmobilienbestand durch im Wesentlichen eigene Wertschöpfung, d.h. eigene Immobilien-Projektentwicklungen aufzubauen. Dabei konzentriert sich die The Grounds-Gruppe auf Lagen in Großstädten, insbesondere dem Berliner und den Frankfurt a.M.-Raum und in aufstrebenden Lagen von mittelgroßen Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern, sog. „Secondary Cities“. In Abhängigkeit von der definierten Portfoliostruktur hinsichtlich der durch das Portfolio zu erzielenden Gesamrentabilität und Gesamtrisikostruktur sowie den objektspezifischen Investitionskriterien wie Rentabilität und Risikoprofil, werden angekaufte Immobilien von den Objektgesellschaften zudem als langfristige Renditeobjekte gehalten (Bestandaufbau - **Property Ownership**), oder, wenn Objekte definierte Investitionskriterien nicht mehr erfüllen, im Handelsbestand für den primär mittelfristigen Verkauf vorgesehen. Im Segment Investments werden somit langfristig zu haltende Immobilien abgebildet, bei denen die The Grounds-Gruppe an den laufenden und nachhaltigen Cash Flows partizipiert und diese somit die Basis für zukünftige Dividenden darstellen. Je nach Wertentwicklung und zukunftsbezogenen Rentabilitäts- und Risikoeinschätzungen kann im Rahmen des aktiven Asset Managements eine Veräußerung des Objektes oder der Objektgesellschaft zu späteren Zeitpunkt ebenfalls in Betracht kommen.

Das **Asset Management** ist in das Segment Investment integriert und erfasst das Management und Steuerung des eigenen Gesamtimmobilienportfolios durch strategische Vorgaben für die Investitionen und Desinvestitionen, laufendes Controlling der Bestände sowie die Definition von Vorgaben und die Überwachung des **Property Managements**. Das Property Management umfasst im Wesentlichen das operative Management und die Verwaltung der einzelnen Immobilien vor Ort und deren Weiterentwicklung, z. B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen. Das Property Management erfolgt derzeit durch externe Dienstleister.

Das Segment **Development** umfasst neben der Entwicklung von Wohnungen auch die Entwicklung von Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime. Projektentwicklungen werden im Wesentlichen für den Eigenbestand der The Grounds-Gruppe durchgeführt. In Einzelfällen können auch einzelne Entwicklungsdienstleistungen für Immobilienprojekte für Dritte erbracht werden.

Die Tätigkeit im Segment **Development** ist auf den Ankauf von Einzelobjekten durch eigene Immobilienobjektgesellschaften („TGA Immobilien Erwerb 2 bis 11 GmbH“) gerichtet, deren Anteile bei sich bietenden Gelegenheiten auch kurzfristig in vollem Umfang an (internationale) Investoren weiterveräußert werden können (Share Deal-Transaktionen). Dabei konzentriert sich die The Grounds-Gruppe auf Baugrundstücke in Großstädten und in aufstrebenden Lagen von Secondary Cities, die sich für nachhaltige Projektierungen von Wohnimmobilien, insbesondere für den Eigenbestand, eignen. Dies umfasst auch die Entwicklung von Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime. Die Umsetzung erfolgt bevorzugt in Berlin und Frankfurt am Main und den entsprechenden Einzugsgebieten.

Die jeweiligen Immobilienprojekte können sich bei Durchführung des Anteilsverkaufs in folgenden unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden:

- Entwicklung des Objekts bis zur schlüsselfertigen Übergabe der Immobilie;
- Entwicklung des Grundbesitzes bis zur Baureife;
- Objekte ohne wesentliche (bauliche) Entwicklungsmaßnahmen nach deren Ankauf.

Die Entscheidung über das Stadium, in dem der jeweilige Verkauf (Exit) erfolgt, wird individuell nach den spezifischen Rentabilitätsmerkmalen des betreffenden Objekts getroffen.

Der Suche nach und Auswahl von geeigneten Immobilienobjekten können konkrete Investorenanfragen zugrunde liegen. Liegt bereits eine Investorenanfrage vor, kann die bankenseitig geforderte Finanzierung des Eigenmittelanteils der Investitionssumme unter Einbeziehung des Investors erfolgen. In Fällen, in denen Objekte ohne konkrete Investorenanfragen angekauft werden, wird dieser Eigenmittelanteil primär über Gesellschafterfinanzierungen oder (anderes) Mezzanine-Kapital abgedeckt.

Dem Segment **Trading** werden die Assets zugeordnet, die entweder nicht den langfristigen Investitionskriterien der Gesellschaft entsprechen, ihren Investitionszenith überschritten haben und jene Assets die von der Gesellschaft zur Realisierung kurzfristiger Ergebnisbeiträge erworben wurden. Dieses Segment ist wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells und soll nach Planung der Gesellschaft durch regelmäßige Erträge nachhaltig zum Erfolg der Gesellschaft beitragen. In diesem Geschäftsbereich werden (rentable) Wohn- und Gewerbeimmobilien oder -Portfolien angekauft und ggf. nach erfolgter Optimierung an institutionelle Anleger oder Privatinvestoren einzeln oder gebündelt weiter verkauft.

Für Ankäufe sind insbesondere Einzelobjekte und Portfolien mit Schwerpunkt Wohnen in guter Mikrolage, d.h. in Lagen innerhalb eines Ortes oder eines konkreten Viertels, und mit guter Infrastruktur vorgesehen. Zudem werden Immobilienobjekte mit Entwicklungsperspektive akquiriert, die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt und insbesondere durch Modernisierungsmaßnahmen Mietsteigerungspotentiale gehoben. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Immobilienobjekten mit Investitionsvolumina zwischen EUR 5,0 Mio. und EUR 10 Mio.; er soll mittelfristig auf eine Investitionsbandbreite EUR 10 Mio. und EUR 30 Mio. gesteigert werden.

3. Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie

Die Basis der The Grounds-Gruppe stellt insbesondere das langjährige Know How der Vorstandsmitglieder und Aufsichtsräte sowie der Mitarbeiter der zweiten Führungsebene dar. Dies betrifft insbesondere sämtliche Bereiche der Akquisition von Objekten durch ein breites Netzwerk, der nachhaltigen Bewirtschaftung und der Realisierung von Entwicklungsprojekten in den Ballungszentren, im We-

sentlichen im Großraum Berlin und Frankfurt a.M., sowie in aufstrebenden Randlagen von sogenannten Secondary Cities. Eingebettet in die Unternehmensstrategie ist das aktive Asset Management. Im Rahmen dieser Funktion werden die Objekte permanent auf ihre Rentabilität und ihr Risiko sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin überwacht und analysiert, um daraus die entsprechenden Handlungsoptionen abzuleiten und einen den Zielvorgaben entsprechendes Portfolio aufzubauen. Dies schließt somit Desinvestitionen und das Ausnutzen von kurzfristig zu realisierenden Ertragspotenzialen durch den Handel von Immobilien mit ein.

Die Cash Flows werden somit nicht ausschließlich aus den Bestandsimmobilien generiert, sondern werden durch regelmäßige und nachhaltige Erträge aus der Immobilienentwicklung (Segment Development) und insbesondere aus dem Trading ergänzt. Somit sind diese Einnahmen aus der Immobilienentwicklung und dem Trading planbar und wesentlicher Teil des operativen Cash Flows der Gesellschaft. Die Steuerungsgröße der Gesellschaft ist neben dem operativen Cash Flow (FFO oder Funds from Operations) der Net Asset Value (NAV). Ziel der Strategie ist es somit signifikanten Bestand mit einem ausgewogenen Risiko- Renditeprofil aufzubauen, der einen nachhaltigen Cash Flow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die Aktionäre ermöglicht.

Die Unternehmensstrategie der The Grounds-Gruppe ist auf den Ausbau eines (auch eigenentwickelten) Immobilienportfolios von sämtlichen Varianten der Wohnimmobilie in Deutschland mit Fokus auf Ballungszentren und aufstrebende mittlere und große Städte ausgerichtet. Gleichzeitig sieht die Gesellschaft durch die aktuelle Marktsituation, insbesondere den demographischen Wandel, die aktuelle Wohnungsnot und durch die Änderung des Wohnverhaltens der Bevölkerung, Erhöhung der Anzahl von Single-Haushalten sowie durch die sinnvolle Ergänzung an gewerblich genutzten Flächen ein hohes Potenzial des Geschäftsmodells an sich. Die Gesellschaft beabsichtigt als Bestandhalter mit dieser Zielrichtung, mittelfristig, auch aus der Eigenentwicklungen, einen Immobilienbestand in einer Größenordnung von rd. EUR 500 Mio. aufzubauen. Das Ziel der Gesellschaft ist es zum einen, stabile Erträge aus der operativen Tätigkeit der Gesellschaft zu generieren und zum anderen zukünftig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung an ihre Aktionäre vornehmen zu können.

Darüber hinaus sollen bereits fertig konzipierte und genehmigte Projektentwicklungen bei aus Sicht der Emittentin attraktiven Kaufangeboten als Projekte veräußert werden, um die Ertragspotenziale frühzeitig realisieren zu können und Cash Flows zu optimieren. In Einzelfällen können auch Investments opportunistisch vorgenommen werden, wenn diese ein entsprechendes Erfolgs- und Wertpotenzial vorweisen. Insbesondere durch das Ausnutzen kurzer Haltedauern von Objekten und das Ausnutzen zeitnaher Verkaufsmöglichkeiten, soll die Ertrags- und Finanzierungskraft der Gesellschaft weiter gestärkt und optimiert werden.

(1) Fokussierung auf alle Formen von Wohnimmobilien

Unternehmensstrategie der The Grounds-Gruppe ist der Erwerb und die Entwicklung von Wohnimmobilien. Dabei stehen insbesondere Wohnimmobilien sämtlicher Zielgruppen in diversen Lebensabschnitten mit langfristigen Laufzeiten und aus Sicht der Emittentin günstigen Mietperspektiven in den deutschen Metropolregionen und an nach Einschätzung der Emittentin attraktiven weiteren Standorten sowie in aufstrebenden Randlagen in Deutschland im Fokus. Mittelfristig strebt die Emittentin an, einen signifikanten und qualitativ hochwertigen Immobilienbestand aufzubauen, der eine stabile Eigenkapitalrendite erwirtschaftet, und nachhaltige Dividendenausschüttungen ermöglicht. Durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und die damit einhergehende Entwicklung der Marktkapitalisierung will sich die The Grounds-Gruppe als ein erfolgreicher Wohnimmobilien-Investor in Deutschland positionieren. Die Gesellschaft beabsichtigt dabei, sich auf aus ihrer Sicht renditestarke und wertstabile Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten und Regionen zu fokussieren. In der Zusammensetzung ihres Portfolios strebt die Gesellschaft eine ausgewogene, an den Investitionskriterien ausgerichtete regionale und wohnnutzungsspezifische Diversifizierung an. Ziel der Gesellschaft ist der Aufbau eines Portfolios von Immobilien mit einer aus Sicht der Emittentin attraktiven Mietrendite und weiterem Wertsteigerungspotential.

(2) Investitionsstrategie – Auswahl von Immobilien

Das Management der Gesellschaft berücksichtigt bei der Auswahl von Immobilien insbesondere folgende Kriterien:

Investments

- *Mindestinvestitionsvolumen pro Liegenschaft:* Bei der Akquise von einzelnen Assets sind aufgrund des Transaktions- und späteren Bewirtschaftungsaufwands im Verhältnis zur erwarteten Bruttowertschöpfung grundsätzlich nur solche Objekte für die Gesellschaft von Interesse, deren Marktwert bei mindestens EUR 5,0 Mio. liegt, es sei denn, die Gesellschaft ist bereits in der Zielregion tätig und investiert dort, so dass auch kleinere Volumina nach Einschätzung der Gesellschaft effizient bearbeitet und bewirtschaftet werden können. Neben Einzelinvestments ist auch ein Zukauf im Rahmen von Portfoliotransaktionen von Interesse. Die Zukäufe können dabei als Asset- oder Share-Deals abgewickelt werden.
- *Lage:* Bei Zukäufen bzw. Investitionen werden grundsätzlich Innenstadtlagen und etablierte Standorte in den sog. Top-7 Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart), bzw. in aufstrebenden Randlagen und in ausgewählten guten Lagen in den sogenannten Secondary Cities in Deutschland berücksichtigt. Jede mögliche Investition wird hinsichtlich der Lage einzeln und auf der Basis einzeln definierter Investitions-Lage- und Entwicklungskriterien geprüft und bewertet.

- *Gebäudequalität:* Im Fokus stehen vor allem Immobilien mit guter bis sehr guter Bauqualität, mit flexiblen und effizienten Gebäudestrukturen, geringem Sanierungsrückstand und in Abhängigkeit der Asset-Klasse einem hohen Grad an Drittnutzbarkeit.
- *Mieterstruktur:* Im Fokus stehen Immobilien mit Mietern guter und sehr guter Bonität. Bei Investments mit laufzeitgebundenen Mietverträgen (d.h. idR Gewerbeobjekten) werden vor allem Objekte mit längerfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und geringer Leerstandsquote analysiert. Bei Immobilien mit einer kurzen Restmietlaufzeit (WAULT) und/ oder einer hohen Leerstandsquote werden nur in Betracht gezogen, wenn auf der Basis des Asset Management Ansatzes der The Grounds-Gruppe bereits in der Due Diligence vor Ankauf, oder unmittelbar nach Abschluss der Transaktion, Leerstandsreduktion oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden können.
- *Mietrendite:* Zukäufe von Bestandsimmobilien werden i.d.R. mit dem Vielfachen der Jahresrohmiete bewertet. Um eine attraktive Mietrendite erwirtschaften zu können ist als Zielgröße das rund 13-fache durch die Gesellschaft definiert worden. Dieser Faktor kann in Abhängigkeit der Lage, der Gebäudequalität, der Mieterstruktur und der Leerstände nach oben und nach unten hin abweichen.

Projektentwicklungen

- *Mindestentwicklungsvolumen pro Liegenschaft:* Bei der Akquise von Entwicklungsimmobilien kommen Objekte ab einem Entwicklungsvolumen von mindestens EUR 5,0 Mio. in Betracht. Bevorzugt werden allerdings höhere Volumina, wobei allerdings insbesondere bei der Portfoliostrukturierung die Vermeidung von Klumpenrisiken in die sowohl bezogen auf den Standort als auch auf die Asset-Klasse in die Entscheidungsfindung mit einfließt.
- *Lage:* Gute Standorte in Ballungsräumen und regionalen Zentren und aufstrebenden Randlagen sowie in guten Lagen in den sogenannten Secondary Cities werden bevorzugt. In Abhängigkeit von der konkreten lokalen Wettbewerbssituation können in Einzelfällen auch aufstrebende Randlagen in Betracht kommen.
- *Mieterstruktur:* Im Fokus stehen Immobilien mit Mietern guter und sehr guter Bonität und sofern die Mietverträge zeitgebunden sind, werden Objekte mit langfristigen Mietverträgen bevorzugt.
- *Entwicklerrendite:* Investitionen in neue Projekte hängen insbesondere von der Möglichkeit ab, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung sind dabei die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes, die zu errichtende Asset-Klasse sowie des Einstandspreises für das Grundstück. Die Gesellschaft strebt im Segment Development in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite zwischen 15 % und 20 % an.

- Die Wertschöpfung generiert die The Grounds-Gruppe aus der intensiven Bewirtschaftung Ihrer Investitionen auf der Basis eines aktiven Asset Management und der daraus resultierenden Optimierung der Bestände, der Wertschöpfung auf der Basis der eigenen Projektentwicklungen (Developments) sowie dem Ausnutzen von kurzfristig zu generierenden Erfolgspotenzialen durch den Handel von Immobilien.

(3) Interne Organisation und Personelles Wachstum

Grundsätzlich wird die Gesellschaft durch den Vorstand vertreten. Für die Unternehmensführung ist ein sogenanntes Executive Board verantwortlich, dass neben dem Vorstand durch zwei weitere Mitglieder ergänzt wird. Es ist geplant, alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen innerhalb der Gesellschaft abzubilden. Dazu gehören insbesondere Investmententscheidungen, wesentliche Finanzfunktionen wie z.B. die Liquiditätssteuerung, Investor Relations, Compliance, Risikomanagement und das Asset Management. Perspektivisch sollen auch weitere Verwalterfunktionen in die Gesellschaft internalisiert werden. Diese sogenannten strategischen Entscheidungen werden in der übergeordneten Holding, der Emittentin, abgebildet. Weitere Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen das Property-Management, werden in Tochtergesellschaften ausgegliedert, die entsprechend des Wachstums des Portfolios und nach den Erfordernissen entsprechende Kapazitäten aufbauen können.

Auf personeller Ebene sind zur Integration und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und zum Management des weiteren Wachstums insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Voraussichtlich mit Beginn des Geschäftsjahres 2018 soll eine weitere erfahrene Führungskraft als Leiter Rechnungswesen für den Bereich Finanzen bestellt werden. Ebenso sollen für diesen Bereich qualifizierte Mitarbeiter akquiriert werden, um den Anspruch, die Gesellschaft von der Finanzseite her vollständig intern abzubilden, realisieren zu können.
- Des Weiteren wird in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung der Gesellschaft der Bereich Recht internalisiert und durch einen Syndikusanwalt ergänzt werden.
- Für das Geschäftsjahr 2017 ist daher die Einstellung von weiteren 3-5 festangestellten Mitarbeitern in den Bereichen Finanzen und Asset Management sowie in dem neu vorgesehenen Bereich Investor Relations/Public Relations geplant.

Der Personalbestand soll in den Tochtergesellschaften in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Maße in Abhängigkeit der entsprechenden Ausweitung der Bestände erhöht werden. Dies vermeidet den Aufbau von Überkapazitäten und gewährleistet eine schlanke Unternehmensorganisation.

Demgegenüber soll das Facility Management zumindest mittelfristig in der Hand externer Dienstleister verbleiben, die durch den Bereich Asset Management der Emittentin koordiniert werden.

Grundsätzlich soll der strategische Teil der The Grounds-Gruppe – abgebildet in der Emittentin als Holding – als eine schlanke Organisation mit einer flachen Hierarchie sein, die Ihre Funktionen unabhängig von der Größe der Gesellschaft bzw. des Portfolios erfüllt. Das Wachstum der Gesellschaft bzw. der The Grounds-Gruppe wird entsprechend personell in den Tochtergesellschaften in Abhängigkeit der Größe des Portfolios erfolgen. Somit ist sichergestellt, dass ausschließlich die Kapazitäten in der Gruppe vorgehalten werden, die zur Erfüllung der Funktionen unmittelbar benötigt werden.

(4) Selektive Verkäufe zur Bestands-Portfoliooptimierung

Auf der Basis der Analyse des Asset Managements werden Opportunitäten genutzt werden, um Immobilien nach erzielter Wertschöpfung mit Gewinn zu veräußern. Diese kann auf der Basis einer optimierten Bewirtschaftung aber auch aus der Entwicklung eines Projektes resultieren. Darüber hinaus ist bei Immobilien aus Portfoliotransaktionen vorgesehen, solche Immobilien, die nicht in allen wesentlichen Punkten den Investitionskriterien der Gesellschaft entsprechen, aus den erworbenen bzw. zu erwerbenden Portfolien herauszulösen und nach Durchführung von ggf. erforderlichen Wertsteigerungsmaßnahmen wieder zu veräußern. Bei den zu verkaufenden Objekten wird eine Eigenkapitalrendite von mindestens 10 % angestrebt. Bei Bereinigungsverkäufen aus Risiko, bzw. strategischen Erwägungen wird in Einzelfällen auch eine niedrigere Rendite in Kauf genommen.

(5) Attraktive Dividendenpolitik

Das Ziel der Gesellschaft ist es, den Aktionären mittelfristig eine attraktive Dividende auszuschütten. Das Geschäftsmodell stellt sicher, dass aufgrund der Aufteilung der Ertragssäulen bestehend aus Investments, Development und Trading (Handel) zukünftig eine attraktive und nachhaltige Dividende zu erwarten ist. Die Gesellschaft strebt an, ab dem Jahr 2020 (für das Geschäftsjahr 2019) regelmäßig eine Dividende auszuschütten. Langfristig wird angestrebt, dass sich die Aktie der Emittentin zu einem nachhaltigen attraktiven Dividendentitel entwickelt.

4. Wettbewerbsstärken

Nach Auffassung der Gesellschaft liegen die Wettbewerbsstärken der künftigen Unternehmensgruppe in folgenden Bereichen:

(1) Management mit langjähriger Erfahrung im Immobiliensektor und erfolgreicher Leistungsbilanz

Die Emittentin verfügt mit Herrn Eric Mozanowski, Herrn Hans Wittmann und Herrn Andreas Steyer als Vorstände auf der ersten Führungsebene gemeinsam mit einem bewährten und eingespielten Team in

der zweiten Ebene über eine Mannschaft mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche und einer erfolgreichen Leistungsbilanz. Diese Mannschaft hat überwiegend bereits über die letzten Jahre hinweg erfolgreich zusammengearbeitet und alle Vorstände haben langjährige Erfahrung im erfolgreichen Management von notierten und nicht notierten Immobiliengesellschaften.

Aufgrund der großen Erfahrung in der Akquisition und einem bewährten Netzwerk in der Branche war es der TGRE AG und ihren Tochtergesellschaften auch möglich, über die letzten drei Jahre bereits diverse Portfolien zu akquirieren und weiter zu verkaufen sowie etliche erfolgversprechende Projektentwicklungen anzukaufen. Diese Ankäufe wurden in der Vergangenheit in SPV-Gesellschaften, Joint Venture und Beteiligungsstrukturen akquiriert und konventionell oder unter Zuhilfenahme von Mezzanine finanziert. Etliche dieser Gesellschaften, die noch nicht weiterveräußert waren, werden in die neue Unternehmensgruppe eingebracht.

(2) Effiziente Struktur ohne Vorbelastungen bei Organisation und Finanzierung

Die Organisation ist zum Datum dieses Prospekts mit drei Vorständen, zwei festangestellten und zwei freien Mitarbeitern sowie je nach Bedarf weiteren den Vorständen aus Vorprojekten bekannten Beratern nach Auffassung der Emittentin effizient und schlank aufgestellt. Die Gesellschaft ist in der Lage, ohne strukturelle Vorbelastungen zu agieren. Dies betrifft neben der Personalausstattung im Wesentlichen auch die Finanzierung. In personeller Hinsicht ist das Management in der Lage, lediglich diejenigen Funktionen im Unternehmen aufzubauen und vorzuhalten, die für die Geschäftsstrategie im aktuellen Umfeld tatsächlich erforderlich sind. Aufgrund der klaren Strukturen und der flachen Unternehmenshierarchie ist die Gesellschaft in der Lage, Entscheidungen beim Erwerb, in der Bewirtschaftung sowie beim selektiven Verkauf von Immobilien schnell zu fassen und effizient umzusetzen. Hinsichtlich der Finanzierung liegt ein besonderer Vorteil des Unternehmens darin, dass bestehende bzw. kürzlich geplante Immobilienfinanzierungen in einem im historischen Vergleich besonders günstigen Zinsumfeld aufgenommen werden konnten bzw. können und auch keinerlei Finanzierungen aus der Vergangenheit zu höheren Konditionen bestehen.

5. Wettbewerb

Aufgrund der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes steht die The Grounds-Gruppe im Segment Bestandshaltung im Wettbewerb zu einer Vielzahl von unterschiedlichen Marktteilnehmern, vornehmlich andere große Immobiliengesellschaften, die sich mit dem An- und Verkauf sowie mit der Verwaltung von Wohnungsbeständen befassen. Im Hinblick auf den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienportfolios zählen zu den Mitbewerbern auch institutionelle Anleger. Nach Einschätzung der Gesellschaft gibt es unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandshaltung, Development und Trading mit vergleichbarer Strategie und örtlichem Fokus aufweist. Unter den nichtbörsennotierten

Unternehmen auf dem Immobilienmarkt gibt einzelne Wettbewerber, die jeweils nur regional aufgestellt sind, sodass sich die Emittentin primär regionalen Wettbewerbern gegenüber sieht.

6. Wesentliche Verträge

Nachstehend sind die wesentlichen Verträge außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit genannt, welche die Emittentin und die künftige Unternehmensgruppe in den letzten beiden Jahren abgeschlossen hat bzw. die heute noch bestehen:

a) Einbringungsvertrag über 94,9 % an der TGRE AG

Die Emittentin hat am 11. Mai 2017 mit der RESI GmbH und der ZuHause GmbH einen Einbringungsvertrag geschlossen.

Die Aktionäre der TGRE AG, nämlich die RESI GmbH und die ZuHause GmbH, haben sich dafür jeweils verpflichtet, mit gesondertem Zeichnungsschein 6.250.000 Neue Aktien der Emittentin aus der am 22. Juni 2017 von der Hauptversammlung der Emittentin beschlossenen Kapitalerhöhung zu zeichnen und zu übernehmen. Zur Erfüllung ihrer jeweiligen Einlageverpflichtung aus der Zeichnung bringen die RESI GmbH und die ZuHause GmbH dann jeweils 23.725 Aktien der TGRE AG als Sacheinlage in die Emittentin ein.

Darüber hinaus verpflichteten sich die Vorstände der TGRE AG, Herr Hans Wittmann und Herr Eric Mozanowski persönlich, der TGRE AG und / oder der Emittentin für einen Zeitraum von fünf Jahren den Hauptteil ihrer jeweiligen Arbeitskraft sowie ihre jeweiligen Erfahrungen und Kenntnisse als Organmitglied, Angestellter oder Berater zur Verfügung zu stellen, soweit die Emittentin darauf nicht verzichtet.

Dieser Vertrag und die darin vorgenommenen Verfügungen stehen unter der auflösenden Bedingung, dass die Durchführung der Kapitalerhöhung spätestens bis zum 30. Juni 2018 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird. Dies ist bereits erfolgt.

b) Projekt Studentenwohnheim

(1) An- und Verkaufsverträge Projekt Studentenwohnheim - Halle

Mit notariellem Vertrag vom 13. September 2016 erwarb TGA 2 das Grundstück in Merseburger Straße und Schmiedstraße in Halle, die mit einem leerstehenden, denkmalgeschützten Fabrikensemble bebaut und im Übrigen unbebaut sind. Der Kaufpreis betrug EUR 3.900.000,00, der in drei unterschiedlichen Raten in Abhängigkeit von verschiedenen Voraussetzungen zu zahlen ist, unter anderem

für die erste Kaufpreisrate Eintragung einer Grundschuld in Höhe des gesamten Kaufpreises, Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer und Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten von TGA 2, für die zweite Kaufpreisrate unter anderem die Vorlage eines Bauvorbescheids, nach dem eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (141 Studentenapartments) zulässig ist und für die dritte Kaufpreisrate die Vorlage einer Baugenehmigung, nach der eine Bebauung des Grundstücks mit mindestens ca. 6.000 qm Wohnfläche und eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken zulässig ist. Nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen wurde die Eigentumsumschreibung auf die TGA 2 beantragt, die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt.

(2) Kredit der European American Investment Bank AG an die TGRE AG

Die TGRE AG hat mit der European American Investment Bank AG („**Euram Bank**“) am 26. September 2016 einen Kreditvertrag geschlossen. Der Kreditbetrag beläuft sich auf EUR 450.000,00 und dient der Finanzierung eines Darlehens an die Projektgesellschaft TGA 2 („**Nachrangdarlehensvertrag vom 23. September 2016**“), die diese Mittel wiederum zur Finanzierung der Liegenschaft in 06110 Halle (Saale), Merseburger Str. 19 (Projekt „*Studentenwohnheim*“) verwendet. Die TGRE AG hat im Rahmen der Finanzierung des Nachrangdarlehens Eigenmittel in Höhe von EUR 400.000,00 eingesetzt.

Die Laufzeit des Kredits beträgt 24 Monate, die Rückzahlung ist also spätestens 26. September 2018 fällig, die vorzeitige Rückzahlung bei entsprechender Verringerung der Zinsen ist mit Ankündigung jedoch ebenfalls möglich. Auch eine vorzeitige Fälligestellung durch die Bank ist möglich, insbesondere im Fall einer außerordentlichen Kündigung der Bank aufgrund einer Änderung der Gesellschaftsverhältnisse / ein „Change of Control“ in der TGRE AG. Die Rückzahlung des Kredits soll aus den Mitteln des Nachrangdarlehens erfolgen. Zinsen werden jeweils vierteljährlich verrechnet, zu einem variablen Zinssatz, der sich aus dem jeweils geltenden 3-Monats-EURIBOR plus 550 Basispunkte p.a. (Zinsberechnungsmethode $klm/360$) zusammensetzt.

Der Kredit ist durch eine Kontopfändung aller Konten, die die TGRE AG bei der Euram Bank unterhält, sowie die Verpfändung sämtlicher Forderungen und Zahlungsansprüche der TGRE AG gegenüber der TGA 2, insbesondere, jedoch nicht beschränkt auf Ansprüche aus dem Nachrangdarlehensvertrag vom 23. September 2016. Zur Sicherung der Forderungen der Euram Bank gegen die TGRE AG wurde zudem ein Zessionsvertrag geschlossen, in dem die TGRE AG der Euram Bank sämtliche Ansprüche gegen die TGA 2 aus dem Nachrangdarlehen vom 23. September 2016 abtritt.

(3) Kredit der Internationales Bankhaus Bodensee AG an die TGA 2

TGA 2 hat zur Finanzierung des Projektes „*Studentenwohnheim*“ mit der Internationales Bankhaus Bodensee AG („**IBB AG**“) am 30. September 2016 mit Ergänzungsvereinbarung vom 26. September

2017 einen Kreditvertrag geschlossen. Das Darlehen beläuft sich auf einen Darlehensbetrag von EUR 3,9 Mio. und dient der Finanzierung des Erwerbs von zwei Grundstücken in Halle (Saale). Die TGA 2 hat Eigenkapital in Höhe von EUR 813.800,00 eingesetzt.

Der Kreditvertrag läuft bis zum 31. März 2018. Auch eine vorzeitige Fälligestellung durch die Bank ist möglich, insbesondere im Fall einer außerordentlichen Kündigung der Bank aufgrund einer Änderung der Gesellschaftsverhältnisse / ein „Change of Control“ in der TGA 2.

Der Sollzins für den Kredit beträgt 3,00 % p.a. Der Kredit ist durch zwei Buchgrundschulden in Höhe von EUR 1 Mio. sowie in Höhe von EUR 2,9 Mio. auf die Finanzierungsobjekte in Halle (Saale) gesichert. Außerdem bestehen zwei selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von jeweils EUR 390.000,00 von Herrn Eric Mozanowski und Herrn Hans Wittmann sowie eine selbstschuldnerische Bürgschaft der TGRE AG in Höhe von EUR 3,12 Mio. Zudem wurden die Kaufpreisansprüche sowie die Ansprüche aus Miet- / Pachtforderung an Beleihungsobjekten in Halle (Saale) abgetreten. Des Weiteren wurde ein erstrangiger Teilbetrag aus einem Konto der TGA 2 bei der IBB AG in Höhe von EUR 220.000,00 verpfändet.

Gemäß der Ergänzungsvereinbarung wird die Kreditlinie auf EUR 3,25 Mio. reduziert, sobald der Kaufpreis aus der Veräußerung des Grundstücks in der Schmiedstraße (siehe nachfolgend unter Ziffer (4)) eingegangen ist.

(4) Veräußerung Grundstück Schmiedstraße

Mit Grundstückskaufvertrag vom 16. August 2017 veräußerte TGA 2 das Grundstück in der Schmiedstraße in Halle zu einem Kaufpreis von EUR 780.000,00.

(5) Veräußerung Anteile an der TGA 2

Die TGRE AG hat mit Vertrag vom 26. September 2017 sämtliche Geschäftsanteile an der TGA 2 an die KSW GmbH und die Zochert Holding GmbH veräußert. Der vorläufige Kaufpreis beträgt den festgelegten Wert des Grundstücks, das sich im Eigentum der TGA 2 befindet, EUR 4.800.000,00. Der Kaufpreis wird auf Basis einer Stichtagsbilanz zum Vollzugstag final bestimmt. Die Abtretung der Anteile an der TGA 2 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Kaufpreis vollständig bezahlt wird. Der Kaufpreis ist frühestens zum 15. November 2017, spätestens am 15. März 2018 zur Zahlung fällig. Die Käufer legen den genauen Fälligkeitstag mit einer Frist von mindestens drei Wochen durch Mitteilung an den Notar fest.

c) Projekt Wohnen am Straussee

(1) Grundstückserwerbsvertrag

WSP (noch unter ihrer alten Firmierung aptus 1105. GmbH) erwarb mit Vertrag vom 26. Oktober 2016 drei Grundstücke in Strausberg, Wriezener Straße, Fritz-Reuter-Straße, im Einzelnen eine Erholungsfläche sowie Gebäude und Freiflächen mit einer Größe von insgesamt 9.018 qm. Eines der Flurstücke ist mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten, leerstehenden Backstein- bzw. ehemaligen Verwaltungs- und Bürogebäude bebaut. Der Kaufpreis betrug EUR 701.000,00. Der Grundstückskaufvertrag bedarf der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO). Gemäß § 5 GVO kann die Genehmigung durch die zuständige Behörde innerhalb eines Jahres widerrufen werden. Daher sieht der Kaufvertrag vor, dass für den Fall, dass vor Eigentumsumschreibung auf WSP eine Genehmigung nach der GVO nicht zu erlangen ist bzw. eine bereits erteilte Genehmigung nach der GVO nach Eigentumsumschreibung bestandskräftig widerrufen wird, das zwischen der Verkäuferin und WSP bestehende Rechtsverhältnis rückabgewickelt wird. Sämtliche Kosten des Vertrages sowie der Rückabwicklung hat WSP zu tragen.

(2) Kredit der Euram Bank an die WSP

Die **WSP** hat mit der Euram Bank am 30. November 2016 zur Finanzierung des Projektes „**Wohnen am Straussee**“ einen Kreditvertrag geschlossen. Der Kreditbetrag beläuft sich auf EUR 1,7 Mio. und dient der Finanzierung des Kaufpreises eines 9.018 qm Grundstücks in Strausberg. Die WSP hat im Rahmen der Finanzierung des Grundstücks Eigenmittel in Höhe von EUR 33.637,20 eingesetzt.

Die Laufzeit des Kredits beträgt mindestens 12, maximal 24 Monate, die Rückzahlung ist also spätestens am 30. November 2018 fällig, die vorzeitige Rückzahlung bei entsprechender Verringerung der Zinsen ist mit Ankündigung jedoch ebenfalls möglich. Auch eine vorzeitige Fälligestellung durch die Bank ist möglich, insbesondere im Fall einer außerordentlichen Kündigung der Bank aufgrund einer Änderung der Gesellschaftsverhältnisse / ein „Change of Control“ in der WSP. Die Rückzahlung des Kredits soll durch den Verkaufserlös des Globalverkaufes erfolgen. Zinsen werden jeweils vierteljährlich verrechnet, zu einem variablen Zinssatz, der sich aus dem jeweils geltenden 3-Monats-EURIBOR plus 550 Basispunkte p.a. (Zinsberechnungsmethode klm/360) zusammensetzt.

Der Kredit ist insbesondere durch eine Kontopfändung aller Konten, die die WSP bei der Euram Bank unterhält, sowie eine erstrangige, vollstreckbare Grundschuld ohne Brief in Höhe von EUR 2.125.000,00 auf das Finanzierungsobjekt gesichert. Außerdem hat die WSP der Euram Bank ihre Kaufpreisansprüche aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen des Beleihungsobjekts abgetreten. Zudem besteht eine Bürgschaft der TGRE AG gegenüber der Euram Bank in Höhe von EUR 170.000,00.

(3) Vertrag für immobilienbezogene Dienstleistungen

WSP hat mit der Berner Group Berlin GmbH & Co. Immobilien-Consulting KG, Berlin, (nachfolgend auch „**Berner Group**“) am 6. Dezember 2016 einen Vertrag für immobilienbezogene Dienstleistungen betreffend die Akquisition der Immobilie, ihrer Finanzierung, der Projektkoordination bis zur Erteilung der Baugenehmigung und der Vertriebskoordination bis zur Verwertung oder Vermarktung des Grundstücks einschließlich des zugehörigen Vertragsmanagements sowie Controlling/Reporting geschlossen. Die Berner Group erhält für den Immobilienerwerb ein Honorar in Höhe von 2,38 % brutto des beurkundeten Kaufpreises des Ankaufvertrages, für die Tätigkeit der Projektentwicklung / technische Abwicklung sowie Vertrieb und Marketing erhält die Berner Group ein Pauschalhonorar in Höhe von EUR 200.000,00 brutto. Der Vertrag endet mit Vollzug des Verkaufs des Objektes, spätestens nach Ablauf von acht Monaten.

Die Projektentwicklung / technische Abwicklung umfasst:

- Klärung der Aufgabenstellung (Ermittlung des Leistungsbedarfs),
- Erstellung und Koordinierung des Programms für das gesamte Projekt,
- Klärung der Voraussetzungen für den Einsatz von Planern und anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Gutachtern,
- Koordinierung und Kontrolle sämtlicher Projektbeteiligter,
- Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen bezogen auf Projekt und Projektbeteiligte,
- Auswahl, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Aufgabenvergabe an die Planer und sonstige Projektbeteiligten, ihre Koordinierung und Kontrolle,
- Fortschreibung der Planungsziele / des Sanierungskonzeptes einschließlich Abstimmung mit in Betracht kommenden Vertriebsbereichen,
- Koordinierung und Kontrolle der Bearbeitung und Förderungs- und Genehmigungsverfahren,
- Rechnungsprüfung und -freigabe sowie
- Hinzuziehung projektbegleitender Rechtsberatung

In Hinblick auf Vertrieb und Marketing umfasst die Aufgabe der Berner Group die Vermittlung von Erwerbern sowie:

- Entwicklung eines Verwertungs- und Vertriebskonzepts,
- Entwicklung einer Marketingstrategie für das Verkaufsobjekt,
- Planung, Koordination und Organisation aller Verkaufs- und Vertriebsaktivitäten,
- Verhandlungsführung, Verkaufsberatung oder Objektbesichtigung mit Kaufinteressenten,
- Erstellung eines Verkaufsexposés,

- Vorbereitung der notariellen Vertragsabwicklung für den Käufer sowie
- Abstimmung und Begleitung der notariellen Vertragsprotokollierungen.

(4) Veräußerung der WSP

Die TGA 4 hat mit Vertrag vom 2. August 2017 ihre sämtlichen 12.750 Geschäftsanteile an der WSP an die TSS 30 Holding GmbH zum Kaufpreis von EUR 1.350.000,00 veräußert. Die Abtretung der Anteile an der WSP steht unter den aufschiebenden Bedingungen, dass die beantragte Baugenehmigung für die Umnutzung des Bestandsgebäudes zu Wohnen und Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern sowie Stellplätzen erteilt und der Kaufpreis abzüglich eines Sicherheitseinbehalts an die Käuferin ausgezahlt wird. Für den Fall, dass die Baugenehmigung nicht bis zum 30. November 2017 erteilt wird, können sowohl TGA 4 als auch die Käuferin jeweils einzeln vom Vertrag bis zum 29. Dezember 2017 zurücktreten.

d) Projekt „Blue Towers“

(1) Projektentwicklungsvertrag

TGRE AG als Auftragnehmer hat mit der SQUADRA am 20. April 2016 einen Projektentwicklungsvertrag geschlossen. SQUADRA ist Eigentümerin eines mit einem 14-stöckigen Bürogebäude bebauten Grundstücks in Frankfurt am Main mit einer Größe von 14.502 qm. Die bisherige Nutzung des Gebäudes soll zur Gewerbenutzung (zwei Einheiten im Erdgeschoss) und Wohnen (ca. 300 Einheiten im ersten Obergeschoss inklusive Verbindungsbau bis zum 14. Obergeschoss) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 20.500 qm umgewandelt werden. TGRE AG soll die für die Umsetzung des Projekts erforderlichen Koordinationsdienstleistungen übernehmen, insbesondere die allgemeine Organisation und Koordination der Projektbeteiligten sowie die für das Projekt erforderlichen Leistungen des baubegleitenden Controllings. TGRE AG erhält für ihre Leistungen eine Vergütung in Höhe von EUR 25.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer monatlich. Diese Vergütung wird für maximal 18 Monate bezahlt. Für den Fall, dass das Projekt vorher verkauft oder die Zusammenarbeit anderweitig beendet wird, endet die Zahlungsverpflichtung von SQUADRA am Ende des jeweiligen Monats. Für den Fall der Veräußerung des Projekts erhält TGRE AG zusätzlich eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 30 % des Gewinns (brutto). Eine Kündigung des Vertrages ist für beide Parteien jeweils nur aus wichtigem Grund zulässig. Voraussichtlicher Fertigstellungstermin des Projekts ist der 31. Dezember 2018.

(2) Erwerb SQUADRA

Mit Vertrag vom 12. Mai 2016 erwarb TGRE AG 7,5 % der Anteile an SQUADRA sowie ein nachrangiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 1.500.000,00 zuzüglich ausstehender Zinsen per

13. Mai 2016 in Höhe von EUR 10.597,83. Der Kaufpreis für die erworbenen Geschäftsanteile belief sich auf insgesamt EUR 1.875,00 sowie für das Gesellschafterdarlehen auf EUR 1.510.597,83.

(3) Investordarlehensverträge

Mit der BF.direkt AG, der Tarentum GmbH (unter ihrer damaligen Firmierung Fedele Vermögensverwaltung GmbH), der RESI GmbH, der VMB Beteiligungen GmbH und der ZuHause GmbH wurden wortlautgleiche Investorendarlehenverträge geschlossen.

Im Einzelnen gewährten die Investoren folgende Darlehen:

Investor	Datum des Darlehensvertrags	Darlehenssumme (in EUR)	Anteil an der Gesamtfinanzierung (in %)
BF.direkt AG	11. Mai 2016	200.000,00	13,33
Tarentum GmbH	11./13. Mai 2016	350.000,00	23,33
RESI Beteiligungs GmbH	11./12. Mai 2016	200.000,00	13,33
VMB Beteiligungen GmbH	11./14. Mai 2016	200.000,00	13,33
ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH	11. Mai 2016	550.000,00	36,67

Sämtliche Investordarlehen richten sich nach der Laufzeit des Projektes, das bis Ende 2018 abgeschlossen werden soll. Die Maximallaufzeit endet jeweils am 30. Juni 2019. Sobald TGRE AG aus dem Projekt Liquiditätszuflüsse erhält, um das Investordarlehen zurückzuführen, ist TGRE AG zur Durchleitung der entsprechenden Mittel an die Investoren im Verhältnis ihrer jeweiligen Investments verpflichtet. Das Investordarlehen ist jeweils einschließlich der angefallenen Zinsen innerhalb von fünf Werktagen nach Eingang der auf TGRE AG entfallenen Exit-Erlöse aus dem Projekt Blue Towers zurückzuzahlen. Die Investoren/Darlehensgeber erhalten jeweils eine gewinnabhängige Vergütung an Stelle einer festen Verzinsung, die wie folgt ermittelt wird:

- Zufluss aus dem Projekt Blue Towers bei TGRE AG (Summe aus erhaltenen Zinsen und Gewinnausschüttung der SQUADRA);
- abzüglich einer endfälligen Structuring Fee für TGRE AG in Höhe von einmalig 3 % der Darlehenssumme, mithin EUR 45.000,00;
- ergibt Investorenergebnis vor eventueller Performance Fee;
- ergibt den Preferred-Zinsanspruch der Investoren, der zunächst bis zu einer Höhe von EUR 750.000,00 (bezogen auf die Summe der Darlehen in Höhe von EUR 1.500.000,00, quotal zu verteilen auf die Investoren nach deren Beitrag) an die Investoren ausgeschüttet wird;

- sofern nach Abzug des Preferred-Zinsanspruchs noch ein Überschuss verbleibt, wird dieser zu 90 % an die Investorengemeinschaft wiederum quotall nach den Beträgen den einzelnen Investoren als Zuschlag auf den Preferred-Zinsanspruch ausbezahlt und zu 10 % von TGRE AG als Performance Fee einbehalten.

Zur Sicherung sämtlicher Forderungen aus dem Investordarlehensvertrag tritt TGRE AG mit sofortiger Wirkung ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche gegen SQUADRA aus dem nachrangigen Gesellschafterdarlehensvertrag ab. TGRE AG ist verpflichtet, den Investoren mindestens quartalsweise eine aktualisierte Zeitplanung für das Projekt, einen Soll-Ist-Vergleich bezogen auf die bei Abschluss des Darlehensvertrages vorliegende Planrechnung einschließlich verbaler Erläuterungen der wesentlichen Positionen und etwaiger Planabweichungen zukommen zu lassen sowie über sämtliche Umstände, die für die Gewährung oder die Fortführung des Investordarlehens von wesentlicher Bedeutung sind, zu informieren.

Mit jeweils erstem Nachtrag zum Investordarlehensvertrag vom 13. Mai 2016 gewährten die Investoren jeweils einen Mehrbetrag zur Deckung des Kaufpreises für die erworbenen 1.875 Geschäftsanteile an der SQUADRA sowie der erworbenen kapitalisierenden Zinsen zum 13. Mai 2016, mithin über einen Mehrbetrag in Höhe von insgesamt EUR 12.472,83 wie folgt:

Investor	Darlehenssumme (in EUR)	Anteil an der Gesamtfinanzierung (in %)	Anteil Mehrbetrag (in EUR)	Gesamtdarlehensbetrag (in EUR)
BF.direkt AG	200.000,00	13,33	1.663,04	201.663,04
Tarentum GmbH	350.000,00	23,33	2.910,33	352.910,33
RESI Beteiligungs GmbH	200.000,00	13,33	1.663,04	201.663,04
VMB Beteiligungen GmbH	200.000,00	13,33	1.663,04	201.663,04
Zuhause Immobilien Handelsgesellschaft mbH	550.000,00	36,67	4.573,37	554.573,37

Für den jeweils gewährten Darlehensmehrbetrag gelten die gleichen Bestimmungen des Investordarlehensvertrags.

e) An- und Verkauf Grundstück Senftenberg sowie Veräußerung der TGA 3

Mit Vertrag vom 21. März 2017 erwarb TGA 3 die Grundstücke Wohnpark Brieske mit einer Gesamtgröße von 39.272 qm und Wohnpark „Victoriasiedlung“ Schwarzheide in Senftenberg mit einer Ge-

samtgröße von 114.883 qm, die jeweils mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind und deren Wohnungen vermietet sind. Zudem trat TGA 3 in einen Rahmenvertrag über die Installation, Betreuungsservice, Verbrauchserfassung, Standardhaltung und haushaltsbezogene Abrechnung von Kostenverteilern für Wärme, Wasser und Abfall, den Finanzierungsvertrag mechanische Kaltwasserzähler mit der di.wa projekt-gesellschaft mbH, einen Vertrag über Wärmelieferung für Raumheizung und Warmwasser mit der Spreegas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH sowie in einen Mietverwaltervertrag mit der das-Immomanagement.de GmbH ein. Der Kaufpreis für die Grundstücke belief sich auf EUR 8,0 Mio.

Zugunsten der TGA 3 ist jeweils eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen, die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt, da der Kaufpreis zunächst noch nicht gezahlt worden war.

Mit Vertrag vom 28. Juni 2017 veräußerte die TGRE AG sämtliche Geschäftsanteile an TGA 3 sowie eine Darlehensforderung in Höhe von EUR 6.500,00 an zwei Gesellschaften außerhalb der The Grounds-Gruppe. Der Kaufpreis betrug EUR 10.000,00 zuzüglich der in den Stichtagsabschlüssen auszuweisenden liquiden Mitteln der TGA 3 und abzüglich der in den Stichtagsabschlüssen auszuweisenden Verschuldung der TGA 3 sowie für die veräußerte Darlehensforderung ein vorläufiger Forderungskaufpreis von EUR 6.500,00. Einer der Käufer gewährte TGA 3 ein Darlehen in Höhe des Grundstückkaufpreises für die Grundstücke Wohnpark Brieske und Wohnpark „Victoriasiedlung“ Schwarzheide zur Ablösung der Altfinanzierungen und Zahlung des Kaufpreises. Der Anteilskaufvertrag wurde am 30. Juni 2017 vollzogen.

f) Wohnportfolio Berlin

Die Fünfte CM Real Estate GmbH, Berlin, (nachfolgend „**Fünfte CM**“), deren alleinige Gesellschafter sämtliche Anteile treuhänderisch für die TGRE AG hielt, erwarb mit Vertrag vom 2. März 2016 zwei Grundstücke in Falkensee, die mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut sind, mit einer Gesamtgröße von 1.013 qm zum Kaufpreis von EUR 3,1 Mio., wobei der Kaufpreis nicht vor dem 30 Juni 2016 fällig war. Die Fünfte CM erwarb mit Vertrag vom 8. März 2016 ein Grundstück in Berlin mit einer Gesamtgröße von 896 qm, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, zu einem Kaufpreis von EUR 4,2 Mio., wobei der Kaufpreis nicht vor dem 1 Juli 2016 fällig war. Mit Vertrag vom 9. März 2016 erwarb die Fünfte CM zwei Grundstücke in Berlin mit einer Gesamtfläche von 2.200 qm, die mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut sind, zum Kaufpreis von EUR 4,75 Mio., wobei der Kaufpreis nicht vor dem 31 Juli 2016 fällig war. Mit weiterem Vertrag vom 9. März 2016 erwarb die Fünfte CM ein weiteres Grundstück in Berlin mit einer Größe von 1.116 qm, das ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaut ist, zum Kaufpreis EUR 3,25 Mio., wobei der Kaufpreis nicht vor dem 30 September 2016 fällig war. Zugunsten der Fünfte CM wurden für alle vorgenannten Grundstücke jeweils Eigentumsvormerkungen eingetragen. Insgesamt erwarb die Fünfte CM damit vier Mietzinshäuser mit 75 Wohnungen und 24 Gewerbeeinheiten und 8.500 qm Nutzfläche in den Objekten.

Mit Vertrag vom 17. Mai 2016 veräußerte der Alleingesellschafter der Fünfte CM mit Zustimmung der TGRE AG als Treugeberin sämtliche Geschäftsanteile an der Fünfte CM an zwei Käufer außerhalb der The Grounds-Gruppe zum Gesamtpreis von EUR 1,1 Mio. Verkauf und Abtretung erfolgten mit sofortiger Wirkung.

g) Projektentwicklung Gutleutviertel

Die TGA 6 hat mit notariellem Anteilskaufvertrag vom 28. September 2017 94,9 % der Geschäftsanteile an der Gutleut 296 GmbH mit Sitz in Berlin zum Kaufpreis von EUR 7,59 Mio. erworben. Der Anteilserwerb steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 15. November 2017 erwartet wird. Die Gutleut 296 GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks Gutleutstraße in Frankfurt am Main mit einer unbebauten Gebäude- und Freifläche mit 5.675 qm. Die The Grounds-Gruppe plant hier die Entwicklung einer Microapartmentanlage. Auf dem Grundstück soll ein Beherbergungsbetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft, Fitnessstudio und Mietbüros sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Die Baugenehmigung wird für das dritte Quartal 2018 erwartet mit einem voraussichtlichen Baubeginn in 2019.

h) Projektentwicklung Neu-Isenburg

Die TGA 8 hat mit notariellem Anteilskaufvertrag vom 2. Oktober 2017 94,9 % der Geschäftsanteile an der Zeppelin One GmbH mit Sitz in Leipzig zum Kaufpreis von EUR 3,0 Mio. (abzüglich Abweichungen vom ordentlichen Geschäftsbetrieb und zuzüglich der Nettomieteinnahmen der Gesellschaft abzüglich 5%, jeweils berechnet für die Zeit vom 1. September 2017 bis zum Vollzugstag) erworben. Zudem muss die TGA 8 die Finanzierung des Verkäufers zu 94,9 %, d.h. einen Betrag von ca. rd. EUR 3,1 Mio., nach Vorliegen der Löschungsunterlagen für die diese Finanzierung absichernde Grundschuld zurückführen. Der Anteilserwerb steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, die frühestens am 15. November 2017 und spätestens am 15. Februar 2018 zu leisten ist. Der genaue Fälligkeitstag wird durch die TGA 8 in Abstimmung mit dem künftigen Minderheitsgesellschafter bestimmt. Die Zeppelin One GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks mit rund 8.400 qm, das am Frankfurter Flughafen gelegen ist. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude, das an Bestandsmieter vermietet ist. Die The Grounds-Gruppe beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Hotel oder eine weitere gewerblich genutzte Microapartmentanlage mit einer dazugehörigen Tiefgarage und einer Nutzfläche von ca. 10.200 qm zu errichten. Die Projektentwicklung befindet sich noch in Planung, die Emittentin rechnet mit einer Baugenehmigung Ende 2018. In Abhängigkeit von einer weiteren Verlängerung der bestehenden Mietverträge kommt ein Baubeginn in 2019 oder in 2020 nach derzeitiger Einschätzung der Emittentin in Betracht.

i) Grundstückskauf zur baugenehmigungsrechtlichen Entwicklung Senftenberg, Schwarzheide

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 4. Juli 2017, der noch in einem Punkt geändert werden muss, hat die TGA 5 von der TGA 3 zum Preis von EUR 500.000,00 ein etwa 41.638 qm großes Grundstück (eine Teilfläche muss noch vermessen werden) in Senftenberg, Schwarzheide gekauft, das baugenehmigungsrechtlich entwickelt werden und bebaut oder unbebaut verkauft werden soll. Im Fall eines Verkaufs vor dem 30. Juni 2020 ist die TGA 5 verpflichtet, 40 % des Projekterlöses als weiteren Kaufpreis an die TGA 3 zu zahlen.

j) Grundstückskauf Oldenburg, Ammergaustraße

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 7. August 2017 hat die TGA 7 zum Preis von EUR 810.000,00, der in Höhe von EUR 185.000,00 bis zum 31. August 2017 fällig war und in Höhe von EUR 625.000,00 bis zum 31. Dezember 2018 fällig ist, ein 1617 qm großes Grundstück in Oldenburg, Ammergaustraße, gekauft, das mit einer Wohnsiedlung bebaut werden soll. Das Eigentum geht erst nach Kaufpreiszahlung, Besitz, Nutzen und Lasten mit Wirkung vom 1. Januar 2019 über.

7. Investitionen

Die Emittentin hat in den Jahren 2015 und 2016 und bis zum Datum dieses Prospekts keine wichtigen Investitionen getätigt, es gibt auch keine laufenden wichtigen Investitionen.

Die The Grounds-Gruppe plant für die Projektentwicklung im Gutleutviertel in Frankfurt am Main (siehe „VI. GESCHÄFTSÜBERBLICK“, „6. Wesentliche Verträge“, „g) Projektentwicklung Gutleutviertel“) mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von EUR 44,7 Mio. Das genaue Volumen konkretisiert sich erst im Rahmen der weiteren Detailplanung der Projektentwicklung. Die Investition soll voraussichtlich durch ein Bankdarlehen finanziert werden.

Die Emittentin hat zum Datum des Prospektes keine wichtigen künftigen Investitionen beschlossen.

8. Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit von Ansprüchen und Klagen betroffen. Während der letzten zwölf Monate waren die Emittentin und die Gesellschaften der The Grounds-Gruppe nicht Partei staatlicher Interventionen bzw. Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich solcher Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten), die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der The Grounds-Gruppe und / oder Emittentin auswirken könnten.

9. Mitarbeiter

In den Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 beschäftigten weder die Emittentin noch die TGRE AG Mitarbeiter. Das Geschäft (der letzteren) wurde durch die Vorstände selbst mit Unterstützung externer Dienstleister, die vor allem für Due Diligence- Aufgaben und Projektbesichtigungen eingesetzt wurden, betrieben.

Derzeit beschäftigt die Emittentin neben den drei Vorstandsmitgliedern 2 Vollzeitkräfte. Diese beiden Vollzeitkräfte sind hauptsächlich in den Bereichen Projektentwicklung und Asset Management sowie für Assistenz Tätigkeiten für den Vorstand in den Bereichen Investor Relations / Public Relations, Finanzen und Recht in Stuttgart und Berlin tätig.

10. Forschung und Entwicklung, Patente, Lizenzen und Marken

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung in dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum. Es gibt keine wichtigen neuen Produkte und / oder Dienstleistungen, die eingeführt wurden oder werden sollen.

Es gibt keine Abhängigkeiten von Patenten, Lizenzen und Marken.

Die Emittentin hat die Wort-/Bildmarken „THE GROUNDS REAL ESTATE DEVELOPMENT AG“, „THE GROUNDS REAL ESTATE AG“ und „CAPSTONE Real Estate“ in Deutschland als Marken eintragen lassen.

11. Regulatorische Vorschriften

a) Erlaubnispflicht nach § 34cw Gewerbeordnung (GewO)

§ 34c GewO stellt eine Erlaubnispflicht für gewerbsmäßige Immobilienmakler (§ 34c Abs. 1 Nr. 1), Darlehensvermittler (§ 34c Abs. 1 Nr. 2) und Bauherren (Bauträger) sowie Baubetreuer (§ 34c Abs. 1 Nr. 3) auf. Die Gründe, bei deren Vorliegen die Erlaubnis zu versagen ist, sind abschließend in § 34c Abs. 2 GewO aufgeführt. Danach ist die Erlaubnis zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller selbst oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen nicht die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit besitzen, m.a.W. also nicht die Gewähr dafür bieten, dass sie das Gewerbe in Zukunft ordnungsgemäß, d.h. im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der guten Sitten ausüben werden. Dies wiederum ist bspw. nicht der Fall (und die Erlaubnis zu versagen), wenn die entsprechenden Personen beharrlich gegen berufliche Pflichten verstoßen haben oder wenn sie in den letzten fünf Jahren rechtskräftig wegen eines Verbrechens oder bestimmter Eigentums- oder Vermö-

gensstraftaten verurteilt wurden. Die Erlaubnis wird ferner versagt, wenn die entsprechenden Personen in ungeordneten Vermögensverhältnissen leben, also bspw. über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder sie in das beim zuständigen Amtsgericht geführte Schuldnerverzeichnis (§ 882b ZPO) eingetragen sind. Treten zuverlässigkeitsrelevante Umstände nachträglich auf oder treten sie erst nachträglich zu Tage, kann eine einmal erteilte Erlaubnis auch widerrufen werden, § 35 GewO.

b) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Gewerbsmäßige Immobilienmakler, Darlehensvermittler und Bauträger sowie Baubetreuer unterliegen gemäß § 1 MaBV den Beschränkungen und Regulatorien der Makler- und Bauträgerverordnung. Kernstück dieser Verordnung ist die Sicherungspflicht der Vermögenswerte, die der Gewerbetreibende (Makler oder Bauträger) zur Durchführung des Auftrages vom Auftraggeber (Erwerber) entgegennimmt oder zu deren Verwendung er von ihm ermächtigt wird. Um die Auftraggeber (Erwerber) weitestgehend vor Vermögensschädigungen seitens der Gewerbetreibenden zu schützen, schreibt § 2 MaBV vor, dass der Gewerbetreibende solche Vermögenswerte nur annehmen darf, wenn er dem Erwerber entweder eine entsprechende Sicherheit durch Bank- oder Versicherungsbürgschaft geleistet oder eine Versicherung gegen vorsätzliche Schädigungen zugunsten der Erwerber abgeschlossen hat. Bauträger dürfen Vermögenswerte der Erwerber erst entgegennehmen, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam geschlossen ist, die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen und kein Rücktrittsrecht besteht, eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch eingetragen ist, die Freistellung von nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten auch für den Fall der Nichtvollendung gesichert ist und die Baugenehmigung erteilt worden bzw. eine fehlende Genehmigungspflicht von der zuständigen Behörde bestätigt ist. Bezieht sich der Kaufvertrag auf eine Wohnungs- oder Teileigentumseinheit, so muss zusätzlich die Begründung dieses Rechts im Grundbuch vollzogen sein.

Neben diesen Sicherungsmaßnahmen zugunsten des Erwerbers darf der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Erwerbers nur bauabschnittsweise entgegennehmen oder sich zur Verwendung ermächtigen lassen. Hierzu sieht § 3 Abs. 2 MaBV einen Ratenplan vor, der auch für die Sanierung von Altbauten gilt.

Eine Befreiung von den Vorgaben des § 3 Abs. 1, 2 MaBV besteht nur dann, wenn dem Käufer als Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte eine Bürgschaft entsprechend §§ 2, 7 MaBV übergeben worden ist. Verstöße gegen diese Vorschriften führen dazu, dass der Gewerbetreibende die Vergütung erst nach vollständiger Fertigstellung des Projekts beanspruchen kann.

c) Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)

Nach § 1 BauFordSiG ist jeder Empfänger von Baugeld verpflichtet, dieses vorrangig zur Befriedigung solcher Personen zu verwenden, die an der Herstellung des Bauwerks beteiligt sind. Erst nach Befriedigung aller gegen den Empfänger gerichteten Forderungen aus Bauleistungen darf der Empfänger verbleibendes Baugeld frei verwenden. Baugeld in diesem Sinne sind sämtliche Geldbeträge, die für den Bau oder Umbau eines Gebäudes gewährt werden, dessen Eigentum erst nach gänzlicher oder teilweiser Herstellung des Baus übertragen werden soll oder die durch ein Grundpfandrecht gesichert werden. Ob es sich dabei um Eigenmittel oder Darlehen handelt, spielt keine Rolle. Werden diese Vorschriften verletzt, haftet nicht nur die juristische Person, die die Baugelder entgegengenommen hat, sondern auch die „hinter ihr stehenden“ Personen, Organe, Betriebsleiter ggf. auch ARGE-Mitglieder.

d) Baustellenverordnung (BaustellV)

Bei der Errichtung bzw. Modernisierung von Immobilien sind die Vorgaben der BaustellV betreffend die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der auf Baustellen Beschäftigten zu beachten. Hiernach bestehen zahlreiche Informations-, Koordinations- und Kontrollpflichten. Insbesondere ist ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator einzusetzen, der die Einhaltung der Vorschriften des Arbeitsschutzes, etwa in Bezug auf Arbeitszeiten und -bedingungen, Zustand der Arbeitsmittel, Lagerung und Entsorgung etc. überwacht und dessen Hinweise zu berücksichtigen sind.

e) Planung

Der Vertrag mit einem zu beauftragenden Architekten richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über das Werkvertragsrecht bzw. – soweit der Vertrag nach dem 1. Januar 2018 geschlossen wird – nach den §§ 650p ff BGB.

Die Vergütung der im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien beauftragten Architekten und Ingenieure richtet sich nach den zwingenden Vergütungsvorgaben der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), aktuell in der Fassung vom 10. Juli 2013. Nach der HOAI sind die seitens des Architekten bzw. Ingenieurs zu erbringenden Leistungen in Leistungsbilder, etwa Gebäude, Ingenieurbauwerke etc. aufgeteilt, die sich gemäß § 3 Abs. 2 HOAI wiederum in einzelne Leistungsphasen untergliedern. Das nach der HOAI geschuldete Honorar bemisst sich grundsätzlich nach den anrechenbaren Kosten, die vorrangig durch eine Kostenberechnung, lediglich soweit diese nicht vorliegt, über eine Kostenschätzung ermittelt werden. Für die Vergütungshöhe maßgeblich sind ferner die Honorarzone, die die Schwierigkeit der Planungsanforderungen berücksichtigt, sowie der Honorarsatz, der vom Mindestsatz bis zum Höchstsatz nach der

Honorartabelle reicht. Aufgrund des Mindestpreischarakters der HOAI darf der Mindestsatz nach der Honorartabelle grundsätzlich nicht unterschritten werden.

f) Bau

Für die Errichtung und Modernisierung von Gebäuden ist regelmäßig die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich. Die Genehmigungsfähigkeit und der Inhalt der Baugenehmigung richten sich grundsätzlich nach dem örtlichen Bauplanungsrecht, dem BauGB sowie nach den jeweils für den Ort des Bauvorhabens geltenden Vorschriften der jeweiligen Bauordnung nebst Nebengesetzen.

Die jeweils einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Beschränkungen und Auflagen werden in der von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde mit Erteilung der Baugenehmigung für das konkrete Bauvorhaben konkretisiert und festgelegt.

Das Vertragsverhältnis mit den jeweils beauftragten Bauunternehmen richtet sich grundsätzlich nach dem Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

In den Bauverträgen zur Errichtung bzw. Modernisierung der Wohnimmobilien wird regelmäßig die Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil B (VOB/B) vereinbart. Die VOB/B ist ein vorformuliertes Klauselwerk, das die Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts der §§ 631 ff. BGB ergänzt und teilweise modifiziert. Die VOB/B trifft insbesondere Sonderregelungen für Mängelansprüche (§§ 4 Abs. 7, 13 VOB/B), für Leistungsverzögerungen (§ 5 Abs. 4 VOB/B), für Schadenersatzansprüche bei Behinderungen (§ 6 Abs. 6 VOB/B) und für die Abnahme (§ 12 VOB/B). Ferner wird in der VOB/B die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen (§ 14 und § 16 Abs. 3 VOB/B) sowie die Verjährung von Mängelansprüchen modifiziert (§ 13 Abs. 4 VOB/B und § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B).

Die bauausführenden Unternehmen haben die Bestimmungen des Arbeitnehmerentendegesetzes über den jeweils geltenden Mindestlohn einzuhalten. Ein Auftraggeber kann nach § 14 Arbeitnehmerentendegesetz wie ein Bürge dafür haften, dass die beauftragten Unternehmen tatsächlich die geltenden gesetzlichen Bestimmungen über den Mindestlohn einhalten.

g) Vermietung und Verpachtung

Das Vertragsverhältnis mit den jeweiligen Mietern richtet sich grundsätzlich nach dem Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dieses wird häufig durch Formularverträge ergänzt und modifiziert, die dann wiederum an den besonderen Bestimmungen für allgemeine Geschäftsbedingungen zu messen sind. Problematisch sind insbesondere Bestimmungen über sog. Schönheitsreparaturen, wenn sie den Mieter unabhängig vom tatsächlichen Verschleiß nach einem starren Fristenplan zur

Renovierung verpflichten oder ihn bei Auszug nach einem starren Fristenplan zur anteiligen Kostentragung einer Renovierung der Räumlichkeiten für den neuen Mieter heranziehen.

Ein weiteres Problemfeld besteht bei Laufzeitregelungen. Diese sind nur wirksam, wenn der Mietvertrag (nebst sämtlichen Nachträgen) in Schriftform geschlossen wurde. Andernfalls kann der Vertrag ungeachtet einer vereinbarten längeren Mietzeit nach Ablauf eines Jahres gekündigt werden.

Bei der Bemessung der Miethöhe für Wohnraum ist zudem die sogenannte Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB zu beachten, wenn die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Miete darf dann höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Liegt die vom Vormieter gezahlte Miete darüber, darf diese Miete ohne weitere Erhöhung verlangt werden. Keine Anwendung findet die Mietpreisbremse auf Neubauwohnungen, die ab dem 1. Oktober 2014 bezugsfertig wurden, sowie auf den Erstbezug einer umfassend modernisierten Wohnung, § 556f BGB. Die Miethöhe für diese Wohnungen unterliegt aber dem Kontrollmaßstab des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. D.h., sie darf in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

h) Wohnungsvermittlungsgesetz

Gleichzeitig mit der Mietpreisbremse wurde das faktische Verbot der Vereinbarung eines Maklerhonorars mit einem Wohnraumsuchenden eingeführt. Nach § 2 Abs. 1a dieses Gesetzes darf der Makler vom Wohnraumsuchenden nur dann eine Vergütung verlangen, wenn er ausschließlich auf Initiative des Mieters tätig geworden ist und der Vermieter auf Nachfrage des Maklers nicht zum Ausdruck gebracht hat, dass er auch selbst ein Interesse an der Vermittlung der Wohnung durch den Makler hat.

i) Bundesdatenschutzgesetz

Die Verwendung von Kundendaten unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Werden persönliche Daten ohne Einwilligung der betroffenen Person verwendet oder gespeichert, kann dies zu Schadenersatzansprüchen der betroffenen Person führen und eine Ordnungswidrigkeit oder sogar eine Straftat darstellen.

j) Denkmalschutz

Soweit bauliche Anlagen dem Denkmalschutz unterliegen, sind die jeweiligen Denkmalschutzgesetze der Bundesländer zu beachten. Danach unterliegen die Nutzung, die Unterhaltung und die Veränderung von Baudenkmalern besonderen Vorschriften.

k) Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) / Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Sowohl beim Neubau als auch bei Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen sind das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten, die die Drosselung vermeidbarer Energieverluste bezwecken. Dabei regelt die auf Grundlage von § 1 Abs. 1 EnEG erlassene Energieeinsparverordnung (aktuelle Fassung vom 24. Oktober 2015) insbesondere Details des Wärmeschutzes zu Vermeidung von Energieverlusten beim Heizen und Kühlen.

l) Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) / Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz verfolgen den Zweck im Interesse des Klima- und Umweltschutzes den Einsatz nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen zu fördern und fossile Energieressourcen zu schonen. Für Bauherren und Gebäudeeigentümer sind die Gesetze insoweit von Interesse als die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien und der Einsatz von KWK-Anlagen finanziell gefördert werden.

m) Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)

Ist Vertragspartner des Contractors kein Industrieunternehmen und werden bei der Ausgestaltung der Contracting-Verträge Vertragsmuster verwendet, sind die Bestimmungen der AVBFernwärmeV zu beachten. Diese sind dann unmittelbar geltendes Recht, § 1 AVBFernwärmeV. Folge dessen ist, dass die feste Laufzeit des Contracting-Vertrages höchstens 10 Jahre beträgt, § 32 AVBFernwärmeV und sich der Vertrag – wenn er nicht gekündigt wird – danach immer nur um jeweils maximal fünf weitere Jahre verlängert. Längere Vertragslaufzeiten können nach § 1 Abs. 3 AVBFernwärmeV nur vereinbart werden, wenn sie individuell ausgehandelt wurden und der Kunde sich hierfür bewusst entscheidet, nachdem ihm der Contractor alternativ den Abschluss eines AVBFernwärmeV-konformen Vertrages angeboten hat. Dabei ist zwar nicht zwingend, dass der AVBFernwärmeV-konformen Vertrag und der Vertrag mit der längeren Laufzeit im Übrigen die gleichen (finanziellen) Rahmenbedingungen aufweisen; der Kunde muss aber dafür sensibilisiert sein, dass er einen von den Vorgaben der AVBFernwärmeV abweichenden Vertrag abschließt.

VII. AUSGEWÄHLTE FINANZIELLE INFORMATIONEN

1. Emittentin

In den folgenden Tabellen werden ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin zum 31. Dezember 2016 sowie zum 31. Dezember 2015 sowie dem ungeprüften Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 entstammen. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten Jahresabschlüssen sowie der „Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung“ zu lesen und wurden im Einklang mit den Regelungen der IFRS sowie der Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2016 nach den Regelungen des HGB erstellt. Die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 wurden von CdC geprüft.

Ausgewählte Posten Gewinn- und Verlust- rechnung (in EUR)	1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016 IFRS (geprüft)	1. Januar 2015 - 31. Dezem- ber 2015 IFRS (geprüft)	1. Januar 2016 – 31. Dezember 2016 HGB (geprüft)	1. Januar 2017 - 30. Juni 2017 IFRS (ungeprüft)	1. Januar 2016 - 30. Juni 2016 IFRS (ungeprüft)
Umsätze aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	0,00	212.200,00	0,00	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	471,05	0,00	-	-
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	0,00	-359.600,00	-	-	-
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-5.700,26	-8.644,33	-5.701,27	-24.590,30	-3.145,64
Betriebsergebnis	-5.700,26	-155.573,28	-	-24.590,30	-3.145,64
Finanzergebnis	0,00	0,86	-	-	-
Ergebnis vor Ertragssteuern	-5.700,26	-155.572,42	-	-24.590,30	-3.145,64
Ergebnis	-5.700,26	-155.572,42	-5.700,26	-24.590,30	-3.145,64

Ausgewählte Posten der Bilanz (in EUR)	31. Dezember 2016 IFRS (geprüft)	31. Dezember 2015 IFRS (geprüft)	31. Dezember 2016 HGB (geprüft)	30. Juni 2017 IFRS (ungeprüft)
AKTIVA				
Langfristige Vermögenswerte	0,00	0,00	-	-
Kurzfristige Vermögenswerte				
- Forderungen aus Lieferung und Leistungen	0,00	212.200,00	-	-
- Liquide Mittel	215.246,15	8.746,41		378.611,85
Bilanzsumme	215.246,15	220.946,41	215.246,15	388.604,84
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Bilanzverlust	-185.753,85	-180.053,59	-185.753,85	-210.344,15
Summe Eigenkapital	214.246,15	219.946,41	214.246,15	379.655,85
Summe langfristige Schulden	0,00	0,00	-	-
Summe kurzfristige Schulden	1.000,00	1.000,00	1.000,00	8.948,99
Bilanzsumme	215.246,15	220.946,41	215.246,15	388.604,84

Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (in EUR)	1. Januar - 31. Dezember 2016 (geprüft)	1. Januar - 31. Dezember 2015 (geprüft)	30. Juni 2017 (ungeprüft)	30. Juni 2016 (ungeprüft)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.700,26	-8.173,28	-26.634,30	-3.070,64
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	212.200,00	0,86	0,00	212.200,00
Zahlungswirksame Veränderung des Finanz-	206.499,74	-8.172,42	163.365,70	209.129,36

mittelfonds				
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.746,41	16.918,83	215.246,15	8.746,41
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	215.246,15	8.746,41	378.611,85	217.875,77

2. The Grounds Real Estate AG

Um die Geschäfte, die Finanzlage und die Geschäftsergebnisse im Hinblick auf das operative Geschäft der TGRE AG darzustellen, werden nachfolgend ausgewählte Finanzdaten abgebildet, welche den geprüften Konzernabschlüssen der TGRE AG zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 sowie dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017 entstammen und im Einklang mit den IFRS erstellt wurden. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind im Zusammenhang mit den im Finanzteil abgedruckten Konzernabschlüssen sowie der „Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der wirtschaftlichen Entwicklung“ zu lesen. Die Konzernabschlüsse der TGRE AG zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 wurden von Buschmann & Bretzel geprüft.

Ausgewählte Posten der Konzern-Bilanz (in EUR)	31. Dezember 2016 IFRS (geprüft)	31. Dezember 2015 IFRS (geprüft)	30. Juni 2017 IFRS (ungeprüft)
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	8.976,00	0,00	9.196,75
Beteiligungen	8.527,00	0,00	8.527,00
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	3.623.573,07	0,00	4.883.723,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.380,00	178.500,00	2.380,00
Sonstige Forderungen	6.153.547,73	1.572.325,27	2.443.158,59
Nicht durch Eigenkapital ge- deckter Fehlbetrag	0,00	151.946,17	-
Bilanzsumme	9.947.258,53	4.929.532,64	8.966.695,00

Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Bilanzgewinn (i. Vj. Bilanzverlust)	973.642,59	-201.946,17	1.506.706,73
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	1.023.642,59	-151.946,17	1.556.706,73
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	151.946,17	-
Schulden			
Langfristige Schulden	1.512.472,74	2.831.632,64	1.512.472,82
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	42.850,00	45.792,93	160.577,18
Finanzverbindlichkeiten	2.677.273,08	0,00	4.898.938,47
Sonstige Verbindlichkeiten	4.566.535,99	1.920.274,53	748.716,34
Bilanzsumme	9.947.258,53	4.929.532,64	8.966.695,00

Ausgewählte Posten Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung (in EUR)	1. Januar 2016 - 31. Dezember 2016 IFRS (geprüft)	1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015 IFRS (geprüft)	1. Januar 2017 - 30 Juni 2017 IFRS (ungeprüft)	1. Januar 2016 - 30 Juni 2016 IFRS (ungeprüft)
Umsatzerlöse	402.000,00	189.375,00	0,00	352.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.279.838,98	895,19	984.331,81	1.127.716,50
Materialaufwand	201.280,39	365.170,96	90.994,72	133.153,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen	363.057,99	130.054,65	347.515,15	86.097,38
Betriebsergebnis	1.185.975,95	-304.955,42	551.198,53	1.260.465,31
Finanzergebnis	58.607,67	35.129,62	-145.589,14	71.366,06
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.244.583,62	-269.825,80	405.609,39	1.331.831,37
Ertragssteuern	-74.177,69	60.784,00	96.349,55	-116.537,00

Konzernergebnis	1.170.405,93	-209.041,80	501.958,94	1.215.294,37
Ergebnis je Aktie	23,51	-4,18	10,66	24,31

Ausgewählte Posten Konzern- Kapitalflussrechnung (in EUR)	1. Januar 2016 31. Dezember 2016 (geprüft)	1. Januar 2015 31. Dezember 2015 (geprüft)	1. Januar 2017 30 Juni 2017 (ungeprüft)	1. Januar 2016 30 Juni 2016 (ungeprüft)
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.784.221,70	-4.142.455,16	2.266.144,91	-798.634,79
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.053.651,47	-8.333,00	1.364.427,03	1.547.448,50
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	89.890,04	4.147.708,56	-2.779.039,82	-314.181,75
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.628.971,19	11.709,00	-1.777.439,07	446.340,96

3. Gewinnprognose

a) Vorbemerkungen

Die vorliegende Gewinnprognose für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 bezieht sich auf das Konzernjahresergebnis nach IFRS der Emittentin („**Gewinnprognose**“). Sie stellt keine Beschreibung von tatsächlichen Finanzinformationen dar und sollte von potenziellen Anlegern auch nicht als solche verstanden werden. Es handelt sich vielmehr um eine Aussage über die Erwartungen des Managements der Gesellschaft betreffend die Werte der wesentlichen Ertrags- und Aufwandsposten in den beiden genannten Prognosezeiträumen. Potenzielle Anleger sollten sich bei ihrer Investitionsentscheidung nicht in unangemessenem Umfang von der Gewinnprognose leiten lassen.

Die Gewinnprognose basiert auf den im Folgenden beschriebenen wesentlichen Annahmen des Managements der Emittentin. Diese Annahmen beziehen sich sowohl auf Faktoren, die - wenn auch unter Umständen nur in geringem Maße - von der Gesellschaft beeinflusst werden können („**Handlungen**“) als auch auf Faktoren, die durch die Gesellschaft nicht beeinflussbar sind („**Ereignisse**“). Auch wenn die Emittentin der Ansicht ist, dass diese Annahmen von ihrem Management zum Zeitpunkt der Abgabe der Gewinnprognose nach bestem Wissen getroffen wurden, könnten sie nicht wie erwartet eintreffen. Sollte sich herausstellen, dass eine oder mehrere der Annahmen fehlerhaft oder unbegründet waren, können die tatsächlichen Ergebnisse daher erheblich von der Gewinnprognose abweichen.

Da die Emittentin vor der Einbringung der TGRE AG (siehe dazu Abschnitt VII.3.d) „Besondere Ereignisse“) keine eigene operative Geschäftstätigkeit ausübte, liegt der Gewinnprognose insbesondere eine Plan-Ergebnisrechnung der übernommenen TGRE AG mit Planungsstand zum 20. September 2017 zugrunde.

b) Gewinnprognose für die Geschäftsjahre 2017 und 2018

Die Emittentin geht unter der Annahme, dass die Geschäfts- und Marktentwicklung gemäß ihren Erwartungen verläuft, davon aus, dass für das laufende Geschäftsjahr 2017 und auch für das Geschäftsjahr 2018 ein positives Konzernjahresergebnis nach IFRS von rund EUR 1,6 Mio. (2017) bzw. EUR 0,6 Mio. (2018) erzielt werden.

Die folgende Übersicht fasst die wesentlichen, den vorbeschriebenen Prognosen zugrundeliegenden Ertrags- und Aufwandsposten für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 zu verkürzten Plan-Ergebnisrechnungen zusammen:

Plan-Ergebnisrechnung nach IFRS	2018 (PLAN)	2017 (PLAN)
	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse	16.011	19.265
Bestandsveränderungen/Aktivierete Eigenleistungen	4.943	-3.471
Materialaufwand	-6.513	-10.698
Personalaufwand	-891	-316
Abschreibungen	-3.474	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-578	-2.639
Beteiligungserträge	74	68
Zinsergebnis	-8.692	-611
Ergebnis vor Ertragsteuern	880	1.587
Ertragsteuern	-250	61
Konzernjahresergebnis	630	1.648

c) Erstellungsgrundsätze

Die Gewinnprognose wurde nach den Grundsätzen des IDW Rechnungslegungshinweises: *Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung sowie Gewinnschätzungen auf der Basis vorläufiger Zahlen* (IDW RH HFA 2.003) erstellt. Der

Gewinnprognose wurden die Rechnungslegungsgrundsätze der International Financial Reporting Standards (IFRS) zugrunde gelegt.

Die Gewinnprognose wird von einer Reihe von Faktoren beeinflusst und basiert auf bestimmten Annahmen, die nachfolgend beschrieben sind.

d) Besondere Ereignisse

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Emittentin mit den Aktionären der TGRE AG eine Vereinbarung geschlossen, die mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 eine Einbringung von insgesamt 94,9 % der Anteile an der TGRE AG in die zu diesem Zeitpunkt ohne operativen Geschäftsbetrieb befindliche Emittentin beinhaltet. Dieser Einbringungsvertrag stand insbesondere unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der Emittentin zu der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt EUR 12,5 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsah. Die Kapitalerhöhung belief sich insgesamt auf einen Betrag von EUR 17,6 Mio. Der entsprechende Zustimmungsbeschluss wurde von der Hauptversammlung am 22. Juni 2017 gefasst. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister war bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Gewinnprognose noch nicht erfolgt.

Die Gewinnprognose geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass 94,9 % der Aktien der TGRE AG zum 1. Januar 2017 auf die Emittentin übergegangen sind. Aus diesem Vorgang wurden in Einklang mit den Vorgaben der IFRS keine Abschreibungen auf den daraus resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit allen geplanten Kapitalmaßnahmen und der Erfüllung von kapitalmarktorientierten Informationsanforderungen erwachsen den an der Einbringung beteiligten Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 nicht regelmäßig wiederkehrende, direkte Aufwendungen in Höhe von insgesamt circa EUR 1,7 Mio. Aufgrund ihres wirtschaftlichen Charakters und dem sachlichen Gesamtzusammenhang der Aufwendungen wurden diese für Zwecke der Gewinnprognose einheitlich bzw. vollumfänglich als Eigenkapitalbeschaffungskosten im Sinne von IAS 32 eingeordnet. Diese schlagen sich nach den Regelungen der IFRS nicht aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung nieder, sondern sind nach Abzug der darauf entfallenden latenten Ertragsteuern (*net of tax*) erfolgsneutral mit dem Eigenkapital zu verrechnen; die latenten Ertragsteuern sind dabei aber aufwandswirksam zu erfassen.

Weitere Effekte aus nicht wiederkehrenden Aktivitäten im Sinne des IDW RH HFA 2.003, Tz. 21, wurden in der Gewinnprognose nicht berücksichtigt.

e) Faktoren und Annahmen

aa) Vorbemerkungen

In Bezug auf die Ergebniserwartungen der Emittentin ist zu beachten, dass sich das Unternehmen der übernommenen TGRE AG, seine Geschäftsbeziehungen und dessen Verwaltungs- und Vertriebsorganisation bei Abgabe der Gewinnprognose zu wesentlichen Teilen noch in der Anlauf- bzw. Aufbau-phase befanden und eine etablierte Marktstellung des Unternehmens als solches noch nicht erreicht war. Die Einrichtung der für die Abwicklung der operativen Geschäftstätigkeit erforderlichen Organisationsstrukturen bei der TGRE AG wurde im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017 aufgenommen.

Darüber hinaus sind bisher eine starke persönliche Prägung der absatzseitigen Investorenbeziehungen und eine hohe Abhängigkeit von der persönlichen Erfahrung und Vernetzung der Vorstandsmitglieder Hans Wittmann und Eric Mozanowski zu konstatieren. Diese Abhängigkeit von den genannten Schlüsselpersonen betrifft sowohl die beschaffungsseitige Identifikation wirtschaftlich attraktiver Investitionsobjekte nebst Umsetzung ihres Ankaufs als auch die Realisation der dafür erforderlichen Außenfinanzierung. Mit Blick darauf haben sich die Herren Wittmann und Mozanowski im Einbringungsvertrag mit der TGRE AG verpflichtet, für einen Zeitraum von fünf Jahren den Hauptteil ihrer jeweiligen Arbeitskraft sowie ihre jeweiligen Erfahrungen und Kenntnisse dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

bb) Nicht beeinflussbare Faktoren

Die Ertragsentwicklung und damit auch das Konzernjahresergebnis der Emittentin unterliegen generell Faktoren, die sich der Einflussnahme durch die Gesellschaft entziehen. Die wesentlichen dazu zählenden Faktoren und die diesbezüglichen Annahmen der Emittentin werden im Folgenden dargestellt.

Faktor: Wirtschaftliche Entwicklung der deutschen Immobilienbranche

Für Zwecke der Gewinnprognose geht die Emittentin davon aus, dass in absehbarer Zeit keine grundlegend negative Nachfrageentwicklung in Bezug auf Investitionen in deutsche Immobilien eintritt und die positiven konjunkturellen Vorzeichen der deutschen Wirtschaft grundsätzlich bestehen bleiben.

Es wird angenommen, dass die nach Auffassung der Emittentin hohe Attraktivität des Marktes für Investitionen in deutsche Immobilien grundsätzlich weiter anhält.

Faktor: Entwicklung des Zinsniveaus

Die Emittentin geht davon aus, dass sich das (niedrige) Marktzinsniveau als zentrale Triebfeder der boomenden Immobiliennachfrage wie auch die sonstigen Rahmenbedingungen der Kreditvergabe von Banken im Prognosezeitraum nicht signifikant ändern.

Faktor: Gesetzgeberische und andere rechtliche Maßnahmen

Für Zwecke der Gewinnprognose ist die Emittentin davon ausgegangen, dass es keine grundlegenden Änderungen der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, vor allem im Miet- und Steuerrecht geben wird, die sich erheblich auf das operative Geschäft des Unternehmens auswirken, insbesondere die Nachfrage nach Investitionen in deutsche Immobilien in wesentlichem Maße negativ beeinflussen können.

Faktor: Unvorhergesehene Ereignisse

Die Emittentin geht davon aus, dass keine wesentlichen unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, die gravierende und / oder nachhaltige Negativeinflüsse auf die laufende Geschäftstätigkeit des Unternehmens zur Folge haben. In diese Kategorie von Ereignissen fallen beispielweise unvorhergesehene politische Entwicklungen, außergewöhnliche makroökonomische Vorgänge, kriegerische Konflikte, Streiks oder Fälle höherer Gewalt (terroristische Angriffe, Feuer, Überflutungen, Stürme, Erdbeben usw.).

cc) Beeinflussbare Faktoren

Neben den vorstehend beschriebenen Aspekten können weitere Faktoren die Ertragsentwicklung und das Konzernjahresergebnis beeinflussen, auf die die Emittentin Einfluss ausüben kann, auch wenn dieser hinsichtlich des jeweiligen Aspekts begrenzt sein kann. Die wesentlichen Annahmen in Bezug auf diese Ertrags- und Aufwandsfaktoren werden im Folgenden dargestellt.

Faktor: Umsatzerlöse

Die Gewinnprognose geht für das Geschäftsjahr 2017 ungeachtet des Anlaufstadiums der operativen Geschäftstätigkeit des Unternehmens von Umsatzerlösen aus bereits realisierten sowie aus in der Anbahnung oder im Verhandlungsstadium befindlichen Objekttransaktionen in Höhe von TEUR 19.214 aus. Die Erlöse betreffen hauptsächlich kurzfristige Immobilienprojekte, die eine Entwicklung bis zur Baureife beinhalten. Mit Blick auf die zukünftig voraussichtlich längeren Laufzeiten für die vorgesehenen Immobilienentwicklungsprojekte und die noch nicht final getroffene Entscheidung über die Art der Verwertung der betreffenden Objekte (Verkauf, Bestandshaltung) werden für das Ge-

geschäftsjahr 2018 keine Verkaufserlöse geplant, sondern erst ab 2019.

Mieterträge aus den Immobilienobjekten, die sich bei Abgabe der Gewinnprognose entweder im Eigentum oder in der Ankaufs- oder Planungsphase befanden, wurden auf der Grundlage von einzelnen Projektkalkulationen geschätzt. Sie belaufen sich für das Geschäftsjahr 2017 auf circa TEUR 51 und für das Geschäftsjahr 2018 vor allem mit Blick auf ein geplantes Großprojekt auf circa TEUR 12.756. Die sonstigen Umsatzerlöse des Geschäftsjahrs 2018 mit geschätzt TEUR 3.255 stehen im Zusammenhang mit umfangreichen Entwicklungsdienstleistungen eines laufenden Großprojekts bei einer (Minderheits-)Beteiligungsgesellschaft.

Die Realisation der Umsatzerlöse ist davon abhängig, dass die derzeit mit verschiedenen Interessenten geführten Verhandlungen über die Veräußerung und / oder den Ankauf des jeweiligen Objekts in dem betreffenden Geschäftsjahr zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. Eine Durchführung von Transaktionen erst nach Ende dieses Geschäftsjahrs würde daher zu einer Verschiebung der geplanten Umsatzerlöse führen.

Faktor: Bestandsveränderungen/Aktivierete Eigenleistungen

Auf der Grundlage von Einzelprojektplanungen wurden die zu aktivierenden Herstellungskosten für die bauliche Entwicklung von Immobilienobjekten geschätzt und diesem Posten zugeordnet, unabhängig davon, ob die jeweiligen Objekte zum Verkauf oder zur längerfristigen Bestandshaltung bestimmt sind. Es wurde von einer vollen Aktivierung der projektbezogenen Herstellungskosten unter Einbeziehung etwaiger der Projektentwicklung zuzuordnenden Zinsaufwendungen ausgegangen.

In Bezug auf die Projektplanungen wurde für den Prognosezeitraum davon ausgegangen, dass die vorgesehenen und angebahnten Immobilienprojekte auch realisiert und die erwarteten Projektlaufzeiten nicht wesentlich überschritten werden. Je nach Art der Projektentwicklung wurden folgende Laufzeiten angenommen:

- Entwicklung von Grundbesitz bis zur Baureife 12 bis 15 Monate;
- Ankauf und Umbau von Immobilienobjekten 18 bis 20 Monate;
- schlüsselfertiger (Neu-)Bau von Immobilienobjekten 36 Monate.

Die Planung der Herstellungskosten beruhte auf Erfahrungswerten der Vergangenheit. Für die im Prognosezeitraum geplanten Projektentwicklungen wurde insbesondere unterstellt, dass keine erheblichen Aufwandssteigerungen in Bezug auf die benötigten Einsatzfaktoren und keine anderen unerwarteten Abweichungen von den projektbezogenen Aufwandsplanungen auftreten.

Faktor: Materialaufwand

Der Materialaufwand ist ebenfalls auf Basis der Einzelprojektplanungen geschätzt worden. Auch bezüglich dieses Postens wurde angenommen, dass es zu keinen erheblichen Aufwandssteigerungen oder anderen unerwarteten Abweichungen von den projektbezogenen Aufwandsplanungen kommt.

Faktor: Wertänderungen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Es wurden für den Prognosezeitraum keine Erträge (oder auch Aufwendungen) aus Wertänderungen von zur längerfristigen Bestandhaltung vorgesehenen Objekten erwartet, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Sinne von IAS 40 einzustufen sind.

Faktor: Personalaufwand

Der erwartete Personalaufwand beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für die Mitarbeiter der im Verlauf des zweiten Halbjahrs 2017 planmäßig aufzubauenden Vertriebs- und Verwaltungsstrukturen des Unternehmens sowie für den Vorstand der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde von insgesamt drei und für das Geschäftsjahr 2018 von fünf Mitarbeitern ausgegangen mit durchschnittlichen jährlichen Gehaltsaufwendungen von TEUR 70 je Projektmanager und TEUR 40 je Sachbearbeiter (zuzüglich Arbeitgebersozialaufwand). Für die Vorstandsfunktion wurde ein Gesamtaufwand von TEUR 225 in 2017 und TEUR 540 zugrunde gelegt.

Bei der Personalplanung wurde davon ausgegangen, dass der Aufbau des Mitarbeiterstamms wie erwartet im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 realisiert werden kann, die geplante Mitarbeiteranzahl zur Umsetzung der vorgesehenen Immobilienprojekte ausreicht und die auf Erfahrungswerten basierenden Annahmen bezüglich der durchschnittlichen Personalaufwendungen nicht wesentlich überschritten werden.

Faktor: Abschreibungen

Die Abschreibungen entfallen zum einen auf den Gebäudeanteil von anzuschaffende Bestandsimmobilien; sie wurden für das Geschäftsjahr 2018 auf circa TEUR 3.474 geschätzt. Zum anderen betreffen die Abschreibungen Mobiliar, sonstige Büroausstattung sowie die technische (EDV-)Ausstattung der Mitarbeiterarbeitsplätze. Für sonstige technische Geräte (insbesondere Server, Kopier- und Drucksysteme) wurde ein Leasing unterstellt; die betreffenden Aufwendungen sind deshalb Bestandteil der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“. Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden auf Basis der Investitionen geschätzt, die mit Blick auf die erwartete Entwicklung der Mitarbeiterzahl voraussichtlich erforderlich sind. Die Investitionsvolumina und Nutzungsdauern wurden anhand von Erfahrungswerten festgelegt.

(Planmäßige) Abschreibungen auf den aus der Einbringung von 94,9 % der Aktien an der TGRE AG (siehe dazu d) Besondere Ereignisse) resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert waren in Einklang mit den zugrundeliegenden Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS nicht zu berücksichtigen.

Faktor: Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen spiegeln insbesondere die

- Raum- und Energiekosten,
- Kraftfahrzeugkosten,
- Marketing- und Reisekosten,
- Rechts- und Beratungskosten, vor allem für Buchführung, Jahresabschluss und Steuerberatungsleistungen sowie für Transaktionsaktivitäten

wider, die mit Blick auf das erwartete Geschäftsvolumen nach den Einschätzungen des Managements im Zusammenhang mit der Schaffung der erforderlichen unternehmerischen Organisationsstrukturen und Ressourcen (Mitarbeiter, Räumlichkeiten etc.) im Prognosezeitraum anfallen. Es wurde davon ausgegangen, dass diese auf Erfahrungswerten basierende Schätzung der benötigten Einsatzfaktoren im Prognosezeitraum weder mengen- noch preismäßig erheblich überschritten wird.

Faktor: Beteiligungserträge

Die Beteiligungserträge beziehen sich auf eine Minderheitsbeteiligung an einer Gesellschaft, deren Gegenstand im Einzelverkauf von Immobilienobjekten (Asset-Transaktionen) liegt. Es wurde davon ausgegangen, dass mit dem Beteiligungsunternehmen ein Assoziierungsverhältnis im Sinne des IAS 28 besteht und aufgrund der Anwendung der Equity-Methode eine phasengleiche Ertragsrealisation erfolgt). Die Ergebnisprognose des Beteiligungsunternehmens beruht auf entsprechenden Projektkalkulationen.

Faktor: Zinsergebnis

Bei der Planung der Zinsergebnisse wurde davon ausgegangen, dass die Eigenanteile der Projektfinanzierungen der Immobilienobjektgesellschaften im Wege von Gesellschafterdarlehen bereitgestellt werden. Es wurde dabei ein durchschnittlicher Eigenanteil von 25 % zugrunde gelegt. Bezüglich der Rückführung dieser Darlehensmittel wurde angenommen, dass diese nach vollständiger Ablösung der Fremdkapitalgeber erfolgt (Eigenanteil last out). Der Zinsaufwand für Fremdkapital wurde mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 8 % p.a. prognostiziert.

Die Zins- und Finanzierungsplanung geht zudem von der Annahme aus, dass sich das Marktzinsniveau im Prognosezeitraum nicht signifikant ändert, die Kreditvergabe durch die Fremdkapitalgeber nicht restriktiver wird, sich die Bonität der Emittentin nicht verschlechtert und sich der (durchschnittliche) Eigenanteil der Projektfinanzierungen nicht zu Ungunsten der Zinsergebnisse verändert.

Faktor: Ertragsteuern

Mit Blick auf den Sitz der wesentlichen rechtlichen Einheiten des Unternehmens und die aktuellen steuerlichen Verhältnisse wurde von einem kumulierten Ertragsteuersatz von rund 30,2 % ausgegangen. (Ertrag-)Steuerliche Organschaftsverhältnisse lagen im Zeitpunkt der Erstellung der Gewinnprognose nicht vor und waren insofern unbeachtlich. Neben der Ertragsteuerbelastung der Immobilienobjektgesellschaften wurde den steuerlichen Effekten aus der Erzielung von Erträgen aus Anteilsverkäufen und Dividenden auf Ebene der beteiligten Unternehmen nach § 8b KStG Rechnung getragen, soweit diese als wesentlich eingeschätzt wurden.

Wesentliche ertragsteuerliche Verlustvorträge aus der Vergangenheit waren nicht zu berücksichtigen. Soweit im Prognosezeitraum von steuerlichen (Anlauf-)Verlusten bei Immobilienobjektgesellschaften ausgegangen wurde, wurde aufgrund der positiven Ertragserwartungen eine Aktivierung entsprechender latenter Steueransprüche auf diese Verluste angenommen.

Es wurde für den Prognosezeitraum allgemein davon ausgegangen, dass sich die bestehenden steuerlichen Rahmenbedingungen, denen die Konzernunternehmen der Emittentin unterliegen, nicht wesentlich ändern.

f) Sonstige Erläuterungen

Mit Blick auf das künftige Geschäftsmodell der Emittentin wurde unterstellt, dass das Unternehmen nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Mögliche Einflüsse aus der teilweisen Erbringung auch umsatzsteuerpflichtiger Leistungen (z.B. Projektdienstleistungen oder gewerbliche Vermietungen), wurden vernachlässigt.

g) Aussagegehalt der Gewinnprognose

Da sich die Gewinnprognose auf noch nicht abgeschlossene Zeiträume bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige und ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wurde, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass die tatsächlichen Erträge und Aufwendungen für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 wesentlich von den prognostizierten Werten abweichen.

h) Erstellungszeitpunkt

Die Erstellung der vorliegenden Gewinnprognose wurde zum 20. September 2017 abgeschlossen.

i) Wiedergabe Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers zur Gewinnprognose

Wir haben geprüft, ob die von der Netwatch AG, München für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 erstellte Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Gewinnprognose umfasst den prognostizierten Gewinn nach Steuern für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 sowie Erläuterungen zur Gewinnprognose.

Die Erstellung der Gewinnprognose einschließlich der in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Gewinnprognose zugrunde gelegten Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -schätzungen i.S.v. IDW RH HFA 2.003 und Bestätigung zu Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da sich die Gewinnprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche Gewinn der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018 wesentlich vom prognostizierten Gewinn abweicht.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Gewinnprognose auf den in den Erläuterungen zur Gewinnprognose dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, 27. September 2017

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

VIII. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG; GESCHÄFTSKAPITAL

1. Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der Emittentin zum 31. August 2017 wieder. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft.

	31. August 2017 IFRS wie in der EU angewendet (<u>ungeprüft</u>) EUR
kurzfristige Schulden (Restlaufzeit bis zu ein Jahr)	13.223,90
davon besichert	0,00
davon garantiert	0,00
davon nicht garantiert/nicht besichert	13.223,90
langfristige Schulden ohne kurzfristigen Teil der langfristigen Schulden	0,00
davon besichert	0,00
davon garantiert	0,00
davon nicht besichert/nicht garantiert	0,00
Eigenkapital	590.000,00
gezeichnetes Kapital	400.000,00
gesetzliche Rücklagen	0,00
andere Rücklagen	190.000,00
Summe	603.223,90

Das bilanzielle Eigenkapital ist geringer als der vorstehende Wert gemäß in der nach prospektrechtlichen Vorgaben aufzustellenden Tabelle zur Kapitalisierung und Verschuldung. Dies ergibt sich daraus, dass in der vorstehenden Tabelle nur die Eigenkapitalpositionen gezeichnetes Kapital, gesetzliche Rücklagen und andere Rücklagen enthalten sind. Die Emittentin hat darüber hinaus aber auch einen Bilanzverlust.

2. Liquidität und Nettofinanzverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Liquidität und die Nettofinanzverbindlichkeiten der Emittentin zum 31. August 2017. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft:

	31. August 2017 IFRS wie in der EU angewendet (ungeprüft) EUR
A. Zahlungsmittel	286.887,76
B. Zahlungsmitteläquivalente	0,00
C. Wertpapiere	0,00
D. Liquidität (A)+(B)+(C)	286.887,76
E. Kurzfristige Finanzforderungen	93.257,21
F. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00
G. Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten	0,00
H. Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0,00
I. Kurzfristige Finanzschulden (F)+(G)+(H)	0,00
J. Kurzfristige Nettofinanzverschuldung (I)-(E)-(D)	-380.144,97
K. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00
L. Anleihen	0,00
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0,00
N. Langfristige Finanzverschuldung (K)+(L)+(M)	0,00
O. Nettofinanzverschuldung (J)+(N)	-380.144,97

Die Zahlungsmittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Indirekte Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Die Emittentin hatte zum 31. August 2017 weder indirekte Verbindlichkeiten noch Eventualverbindlichkeiten.

4. Erklärung zum Geschäftskapital

Die Emittentin ist der Auffassung, dass ihr Geschäftskapital für ihre derzeitigen Bedürfnisse und das Geschäftskapital der Gesellschaften der The Grounds-Gruppe für deren derzeitige Bedürfnisse in den nächsten mindestens zwölf Monaten ausreichend ist.

IX. ERLÄUTERUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE UND DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG DER EMITTENTIN UND DER THE GROUNDS REAL ESTATE AG

1. Emittentin

Die folgende Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der wirtschaftlichen Entwicklung bezieht sich auf die im Finanzteil abgebildeten, geprüften Einzelabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016 sowie den ungeprüften Einzelabschluss zum 30. Juni 2017. Die Daten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 wurden aus diesen nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Einzelabschlüssen der Emittentin entnommen, die von CdC geprüft wurden. Die Daten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017 wurden aus dem ungeprüften IFRS-Einzelabschlüssen der Emittentin entnommen.

Die Emittentin besaß in den beiden vollen Geschäftsjahren 2015, 2016 und auch im ersten Halbjahr 2017 keine Tochterunternehmen und hat deshalb keine Konzernabschlüsse aufgestellt. Die Einzelabschlüsse nach IFRS für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 wurden freiwillig in Ergänzung zu den verpflichtend vorgeschriebenen Einzelabschlüssen nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt.

Wesentliche materielle Abweichungen zwischen den Einzelabschlüssen nach IFRS und HGB waren nicht zu verzeichnen.

a) Wesentliche Faktoren der wirtschaftlichen Lage

Die Emittentin hat in den Geschäftsjahren 2015, 2016 und im ersten Halbjahr 2017 keine operative Geschäftstätigkeit mehr ausgeübt. Ihre Tätigkeit beschränkte sich auf die Verwaltung bzw. Anlage vorhandener Finanzmittel.

b) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2015, zum 31. Dezember 2016 und zum 30. Juni 2017

aa) Ertragslage

Aus dem Verkauf von bis dahin gehaltenen Wertpapiere wurde im Geschäftsjahr 2015 ein Verlust von TEUR 147 erzielt, der sich aus Umsatzerlösen von TEUR 212 und diesen gegenüberstehenden Aufwendungen aus dem Abgang der betreffenden Wertpapiere von TEUR 359 zusammensetzte. Im

Geschäftsjahr 2016 wurden keine Umsatzerlöse mehr erzielt. Daneben sind in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 verlusterhöhend im Wesentlichen sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 6 (2016) bzw. TEUR 9 (2015) angefallen, die Verwaltungskosten für die Aufrechterhaltung der rechtlichen Gesellschaftseinheit und insbesondere Nebenkosten des Geldverkehrs beinhalteten.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017 sind ausschließlich sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 25 angefallen, die im Wesentlichen auf Nebenkosten des Geldverkehrs (TEUR 9), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 15) entfielen und deren Anstieg im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Einbringung der Anteile an der TGRE AG steht. Es hat sich daher für das erste Halbjahr 2017 ein Verlust von TEUR 25 ergeben.

bb) Vermögenslage

Das Vermögen der Emittentin zum 31. Dezember 2015 umfasste eine Forderung aus dem Verkauf des Wertpapierbestands von TEUR 212 sowie liquide Mittel in Höhe von TEUR 9. Im Laufe des Geschäftsjahrs 2016 wurden die Forderungen realisiert, so dass sich das Vermögen zum 31. Dezember 2016 ausschließlich auf liquide Mittel in Höhe von TEUR 215 beschränkte. Als Folge der zahlungswirksamen Erbringung einer Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 190 stieg der Bestand an liquiden Mitteln zum 30. Juni 2017 auf TEUR 379 an.

Die Passiva der Emittentin beinhalteten zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 das durch Verluste geminderte Eigenkapital in Höhe von TEUR 214 (2016) bzw. TEUR 220 (2015) sowie in beiden Geschäftsjahren Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 1. Zum 30. Juni 2017 nahmen die Rückstellungen aufgrund ausstehender Rechnungen um TEUR 7 zu.

cc) Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln der Emittentin hat im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 8 auf TEUR 9 zum 31. Dezember 2015 abgenommen. Diese Veränderung lag ursächlich im Wesentlichen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen begründet, während der mit Verlust durchgeführte Verkauf des Wertpapierbestands in 2015 noch nicht zahlungswirksam wurde. Die aus dem Wertpapierabgang erzielten Einnahmen in Höhe von TEUR 212 flossen erst im Geschäftsjahr 2016 zu und waren der wesentliche Faktor für die Zunahme der liquiden Mittel auf TEUR 215 zum 31. Dezember 2016. Der Anstieg des Bestands an liquiden Mitteln im ersten Halbjahr 2017 um TEUR 163 spiegelt die Differenz zwischen der Einzahlung in die Kapitalrücklage von TEUR 190 und dem verlustbedingt negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR -27 wider.

2. The Grounds Real Estate AG

Die folgende Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der wirtschaftlichen Entwicklung bezieht sich auf die im Finanzteil abgebildeten, geprüften Konzernabschlüsse der TGRE AG für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2016 sowie den ungeprüften Konzernabschluss zum 30. Juni 2017. Die Daten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 wurden aus diesen nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschlüssen der TGRE AG entnommen, die von Buschmann & Bretzel geprüft wurden. Die Daten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017 wurden aus dem ungeprüften IFRS-Konzernabschluss der TGRE AG entnommen.

Die TGRE AG war für die beiden bezeichneten Berichtsperioden nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Die Konzernabschlüsse nach IFRS wurden freiwillig aufgestellt.

a) Wesentliche Faktoren der wirtschaftlichen Lage

Das Unternehmen, seine Geschäftsbeziehungen und die Verwaltungs- und Vertriebsorganisation befanden sich zum 31. Dezember 2016 zu wesentlichen Teilen noch in der Anlauf- bzw. Aufbauphase, und eine etablierte Marktstellung des Unternehmens war noch nicht erreicht. Die Gesellschaft war erst im Juni 2014 gegründet worden, und im Geschäftsjahr 2015 waren erste operative Geschäftsaktivitäten erfolgt. Die Einrichtung der für die Abwicklung der operativen Geschäftstätigkeit erforderlichen Organisationsstrukturen bei der TGRE AG war für das zweite Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017 vorgesehen.

b) Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2015, zum 31. Dezember 2016 und zum 30. Juni 2017

aa) Ertragslage

Da bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2015 noch keine An- und Verkaufstransaktionen erfolgt waren, waren für das Geschäftsjahr 2015 nur geringe Erträge von insgesamt TEUR 190 auszuweisen, die sich im Wesentlichen auf Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für die Entwicklung und Vermittlung von Immobilienprojekten in Höhe von TEUR 189 bezogen. Auch für das Geschäftsjahr 2016 resultierten die im Vergleich zum Vorjahr um 112,7 % auf TEUR 402 gestiegenen Umsatzerlöse der TGRE AG-Gruppe vollumfänglich aus Dienstleistungen, die die Entwicklung und Beurteilung von Immobilienprojekten betrafen. Hinzu kamen geringe Bestandserhöhungen für begonnene kurzfristige Immobilienprojekte von TEUR 76; im Vorjahr waren noch keine Bestandsveränderungen zu erfassen. Mit Abstand größter Ertragsposten im Geschäftsjahr 2016 waren die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von

TEUR 1.280, die primär aus einer Veräußerung von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft erzielt wurden. Im Geschäftsjahr 2015 waren dagegen nur unwesentliche sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1 aus Rückstellungsaufösungen zu verzeichnen.

Den Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen stand ebenfalls nur ein geringer Materialaufwand von TEUR 201 in 2016 bzw. TEUR 365 in 2015 gegenüber. Die Materialaufwendungen betrafen vorwiegend zugekaufte Leistungen im Zusammenhang mit den umsatzbezogenen Dienstleistungen (TEUR 201 in 2016 bzw. TEUR 51 in 2015) sowie in 2015 immobilienprojektbezogene Aufwendungen in Höhe von TEUR 298.

Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich in der Berichtsperiode 2015 auf TEUR 130 beliefen und dabei insbesondere Beratungsaufwendungen betrafen, ergab sich für das Geschäftsjahr 2015 ein operativer Anlaufverlust von TEUR 305. Das Geschäftsjahr 2016 war dagegen durch den Ertrag aus dem Verkauf der Anteile an der Immobilienobjektgesellschaft geprägt. Trotz der auf TEUR 363 gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde in 2016 ein operativer Gewinn von TEUR 1.186 erwirtschaftet.

Den positiven Finanzergebnissen beider Berichtsperioden in Höhe von TEUR 59 (2016) bzw. TEUR 35 (2015) lagen im Wesentlichen Zinsüberschüsse aus projektbezogenen Darlehensaufnahmen und -vergaben zugrunde. Sie betrafen vor allem Finanzierungen von Immobilienprojekten.

Unter Berücksichtigung dieser leicht positiven Finanzergebnisse sowie der effektiven und der latenten ertragsteuerlichen Auswirkungen haben sich der operative Anlaufverlust des Geschäftsjahrs 2015 in einem Konzernverlust von TEUR 209 und der operative Gewinn des Geschäftsjahrs 2016 in einem Konzerngewinn von TEUR 1.170 niedergeschlagen.

Im ersten Halbjahr 2017 waren keine Umsatzerlöse zu verzeichnen. Der größte Ertragsposten im ersten Halbjahr 2017 waren die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 984, die fast ausschließlich aus einer Veräußerung von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft erzielt wurden. Die Materialaufwendungen betrafen mit TEUR 91 zugekaufte Leistungen. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen in Höhe von TEUR 2 und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 348, die mit TEUR 222 Rechts- und Beratungskosten betrafen, ergab sich für das erste Halbjahr 2017 ein positives Betriebsergebnis von TEUR 551. Das im ersten Halbjahr 2017 erstmalig negative Finanzergebnis in Höhe von TEUR -146 lag im Wesentlichen an deutlich gestiegenen Finanzverbindlichkeiten. Folglich ergab sich ein Konzerngewinn in Höhe von TEUR 502.

bb) Vermögenslage

Das Vermögen der TGRE AG-Gruppe zum Ende des Geschäftsjahrs 2015 in Höhe von insgesamt TEUR 4.778 (ohne Eigenkapitalfehlbetrag) beinhaltete vorwiegend (93,6 %) für Zwecke der Projektfinanzierung an Dritte ausgereichte und unter den sonstigen Forderungen ausgewiesene Darlehensmittel von TEUR 4.470, von denen TEUR 2.898 als langfristig und TEUR 1.572 als kurzfristige Finanzierungen einzustufen waren. Zum Ende des Geschäftsjahrs 2016 waren die nunmehr vollumfänglich kurzfristigen Darlehensforderungen aufgrund einer Ausweitung dieser Aktivitäten auf TEUR 6.154 angestiegen; sie wurden unter den sonstigen Forderungen des kurzfristigen Vermögens ausgewiesen. Zusammen mit Anzahlungen auf (erste) eigene Immobilienprojekte der TGRE AG-Gruppe von TEUR 3.624, die in den Vorräten ausgewiesen wurden, machten sie den wesentlichen Teil (98,3 %) des Vermögens zum 31. Dezember 2016 aus. Auf Grund der Tilgung von Investorendarlehen im ersten Halbjahr 2017 in Höhe von TEUR 3.633 sind die sonstigen Forderungen auf TEUR 2.443 gesunken. Zusammen mit dem um TEUR 1.260 gestiegenen Vorratsvermögen und den um TEUR 1.373 erhöhten liquiden Mitteln machten sie auch zum 30. Juni 2017 den Wesentlichen Teil (97,6 %) des Vermögens aus.

Die Passiva der Gesellschaft beinhalteten zum 31. Dezember 2015 primär Finanzverbindlichkeiten der TGRE AG-Gruppe in Höhe von TEUR 4.752, die den beschriebenen Darlehensgewährungen gegenüberstanden. Die korrespondierenden Beträge zum 31. Dezember 2016 beliefen sich auf TEUR 6.079. Hinzu kamen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 2.677 (Vorjahr TEUR 0), die insbesondere zur Finanzierung des Vorratsvermögens dienten. Außerdem wurde zum 31. Dezember 2016 ein positives Eigenkapital in Höhe von TEUR 1.031 ausgewiesen, das aus dem positiven Konzernergebnis der Berichtsperiode in Höhe von TEUR 1.170 resultierte, während im vorangegangenen Geschäftsjahr noch ein Verlust von TEUR 209 erzielt worden war. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im ersten Halbjahr 2017 in Folge der Tilgung von Investorendarlehen in Höhe von TEUR 3.640 gesunken. Gleichzeitig sind die Finanzverbindlichkeiten auf Grund der Darlehensaufnahmen einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 1.700 auf TEUR 4.899 gestiegen.

Vom gesamten Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 1.031 entfielen TEUR 1.024 (99,3 %) auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens und TEUR 7 (0,7 %) auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter. Zum 31. Dezember 2015 war dagegen noch ein negatives Eigenkapital in Höhe von TEUR 152 zu verzeichnen, das vollständig auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfiel. Auf Grund des positiven Konzernergebnisses im ersten Halbjahr 2017 in Höhe von TEUR 501 ist das gesamte Konzerneigenkapital zum 30. Juni 2017 auf TEUR 1.533 angestiegen, wovon TEUR 1.557 auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens und TEUR -24 auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter entfielen.

cc) Finanzlage

Dass die Aktivitäten des TGRE AG-Konzerns im Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen im Bereich der Finanzierung von Immobilienprojekten erfolgten, spiegelte sich auch in der Liquiditätsentwicklung für dieses Geschäftsjahr wider. Der Finanzmittelbestand verringerte sich zum Ende des Geschäftsjahrs gegenüber dem Vorjahr lediglich geringfügig um TEUR 3 auf TEUR 12. Dieser Entwicklung lagen insbesondere ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -4.142 und ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 4.148 zugrunde. Wesentliche Ursache des negativen Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit war die Zunahme der Darlehens- bzw. Finanzverbindlichkeiten (TEUR 4.090). In vergleichbarem Umfang haben wiederum Einzahlungen aus der korrespondierenden Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 4.148 zu dem genannten Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit geführt.

Im Geschäftsjahr 2016 ist der Finanzmittelfonds um TEUR 2.641 auf TEUR -2.629 gesunken. Dieser Fondsbeitrag zum Ende des Geschäftsjahrs setzte sich aus TEUR 48 an liquiden Mitteln sowie TEUR 2.677 an Bankverbindlichkeiten zusammen. Wichtigste Ursachen für die Liquiditätsentwicklung waren zum einen der Aufbau von Vorratsbeständen durch Anzahlungen auf eigene Immobilienprojekte in Höhe von 3.624 TEUR, die den negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR -3.784 wesentlich beeinflusst haben. Zum anderen wurde gegenläufig ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.054 erzielt, der vor allem in der Veräußerung von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft begründet lag.

Im ersten Halbjahr 2017 ist der Finanzmittelfonds um TEUR 852 auf TEUR -1.777 gestiegen. Dieser Fondsbeitrag zum 30. Juni 2017 setzte sich aus TEUR 1.421 an liquiden Mitteln sowie TEUR 3.198 an Bankverbindlichkeiten zusammen. Dieser Entwicklung lagen insbesondere ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 2.266, ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1.364 TEUR und ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -2.779 zugrunde. Wesentliche Ursache des positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit war die Abnahme der sonstigen Forderungen in Höhe von 3.710 TEUR. Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 1.364 lag vor allem in der Veräußerung von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft. Tilgungen von Investorendarlehen in Höhe von TEUR 3.640 haben im Wesentlichen zu dem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -2.779 geführt.

X. PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN

1. Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017

30.06.2017	Historische Finanzinformationen		Gesamt 30.06.2017 EUR	Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma Anpassung EUR	Summen- spalte
	Emittentin 30.06.2017 EUR	TGRE AG 30.06.2017 EUR				Pro-Forma-Konzernbilanz 30.06.2017 EUR
AKTIVA						
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielles Vermögen	0,00	7.437,00	7.437,00			7.437,00
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	4	772.053,59	772.053,59
Sachanlagen	0,00	1.759,75	1.759,75			1.759,75
Beteiligungen Nach der Equity-Methode bilanzierte	0,00	8.527,00	8.527,00	1,3	0,00	8.527,00
Unternehmensanteile	0,00	4.765,40	4.765,40			4.765,40
Latente Ertragsteuerforderungen	0,00	193.444,00	193.444,00			193.444,00
	0,00	215.933,15	215.933,15		772.053,59	987.986,74
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte	0,00	4.883.723,86	4.883.723,86			4.883.723,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.380,00	2.380,00			2.380,00
Sonstige Forderungen	9.992,99	2.443.158,59	2.453.151,58	5	-9.992,99	2.443.158,59
Liquide Mittel	378.611,85	1.421.499,40	1.800.111,25			1.800.111,25
	388.604,84	8.750.761,85	9.139.366,69		-9.992,99	9.129.373,70
	388.604,84	8.966.695,00	9.355.299,84		762.060,60	10.117.360,44
PASSIVA						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	400.000,00	50.000,00	450.000,00	1,2,3	12.450.000,00	12.900.000,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	0,00	0,00	0,00	3	-12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	190.000,00	0,00	190.000,00	4	772.053,59	962.053,59
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	210.344,15	1.506.706,73	1.296.362,58	2	-75.297,23	1.221.065,35
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	379.655,85	1.556.706,73	1.936.362,58	2	694.206,36	2.630.568,94
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-24.038,03	-24.038,03	2	77.847,23	53.809,20
	379.655,85	1.532.668,70	1.912.324,55		772.053,59	2.684.378,14
Langfristige Schulden						
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.512.472,82	1.512.472,82			1.512.472,82
	0,00	1.512.472,82	1.512.472,82			1.512.472,82
Kurzfristige Schulden						

Rückstellungen	8.748,93	160.577,18	169.326,11			169.326,11
Finanzverbindlichkeiten	0,00	4.898.938,47	4.898.938,47			4.898.938,47
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,00	15.886,80	15.886,80			15.886,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200,06	97.434,69	97.634,75			97.634,75
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	748.716,34	748.716,34	5	-9.992,99	738.723,35
	8.948,99	5.921.553,48	5.930.502,47		-9.992,99	5.920.509,48
	388.604,84	8.966.695,00	9.355.299,84		762.060,60	10.117.360,44

2. Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016

01.01. – 31.12.2016	Historische Finanzinformationen		Gesamt	Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung	Summen-
	Emittentin	TGRE AG				spalte
	01.01.- 31.12.2016 EUR	01.01.- 31.12.2016 EUR	01.01.- 31.12.2016 EUR			Pro-Forma- Gewinn- und Verlust- rechnung
					EUR	01.01.- 31.12.2016 EUR
Umsatzerlöse	0,00	402.000,00	402.000,00			402.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	1.279.838,98	1.279.838,98			1.279.838,98
Bestandsveränderungen	0,00	76.000,00	76.000,00			76.000,00
Gesamtleistung	0,00	1.757.838,98	1.757.838,98			1.757.838,98
Materialaufwand	0,00	-201.280,39	-201.280,39			-201.280,39
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,00	-7.524,65	-7.524,65			-7.524,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.700,26	-363.057,99	-368.758,25			-368.758,25
Betriebsergebnis	-5.700,26	1.185.975,95	1.180.275,69			1.180.275,69
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,00	-2.297,18	-2.297,18			-2.297,18
Zinserträge	0,00	1.189.239,86	1.189.239,86			1.189.239,86
Zinsaufwendungen	0,00	-1.128.335,01	-1.128.335,01			-1.128.335,01
Finanzergebnis	0,00	58.607,67	58.607,67			58.607,67
Ergebnis vor Ertragsteuern	-5.700,26	1.244.583,62	1.238.883,36			1.238.883,36
Ertragsteuern	0,00	-74.177,69	-74.177,69			-74.177,69
Konzernergebnis	-5.700,26	1.170.405,93	1.164.705,67			1.164.705,67
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-5.182,83	-5.182,83		59.664,31	54.481,48
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-5.700,26	1.175.588,76	1.169.888,50		-59.664,31	1.110.224,19

3. Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2017

01.01. - 30.06.2017	Historische Finanzinformationen		Gesamt	Pro-Forma-Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung	Summen-
	Emittentin	TGRE AG				spalte
	01.01.- 30.06.2017 EUR	01.01.- 30.06.2017 EUR	01.01.- 30.06.2017 EUR		EUR	Pro-Forma- Gewinn- und Verlust- rechnung 01.01.- 30.06.2017 EUR
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	984.331,81	984.331,81			984.331,81
Bestandsveränderungen	0,00	7.140,00	7.140,00			7.140,00
Gesamtleistung	0,00	991.471,81	991.471,81			991.471,81
Materialaufwand	0,00	-90.994,72	-90.994,72			-90.994,72
Personalaufwand	0,00	-61,69	-61,69			-61,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,00	-1.701,72	-1.701,72			-1.701,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.590,30	-347.515,15	-372.105,45			-372.105,45
Betriebsergebnis	-24.590,30	551.198,53	526.608,23			526.608,23
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,00	-720,44	-720,44			-720,44
Zinserträge	0,00	384.352,10	384.352,10			384.352,10
Zinsaufwendungen	0,00	-529.220,80	-529.220,80			-529.220,80
Finanzergebnis	0,00	-145.589,14	-145.589,14			-145.589,14
Ergebnis vor Ertragsteuern	-24.590,30	405.609,39	381.019,09			381.019,09
Ertragsteuern	0,00	96.349,55	96.349,55			96.349,55
Konzernergebnis	-24.590,30	501.958,94	477.368,64			477.368,64
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-31.105,20	-31.105,20	2	25.932,17	-5.173,03
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-24.590,30	533.064,14	508.473,84	2	-25.932,17	482.541,67

4. Erläuterungen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen

a) Einleitender Abschnitt

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Emittentin mit den Aktionären der TGRE AG einen Einbringungsvertrag über insgesamt 94,9 % der Anteile an der TGRE AG geschlossen, die mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 in die Gesellschaft eingebracht werden sollen. Die Hauptversammlung hat am 22. Juni 2017 dem Einbringungsvertrag und der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt 12,5 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsieht, zugestimmt.

Um die wesentlichen Einflüsse darzustellen, die eine Einbeziehung der TGRE AG in den (konsolidierten) Zwischenabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 gehabt hätte, wenn während dieses gesamten Zeitraums die TGRE AG und ihre Beteiligungsunternehmen Teil der Emittentin gewesen wären, hat die Emittentin die vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, bestehend aus einer Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017, einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017, einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 sowie den dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen. Dies erfolgt ausschließlich, um die Auswirkungen der Einbringung der Anteile an der TGRE AG auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in den bezeichneten Geschäftsjahren darzustellen.

Der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die Vorgaben des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) erlassenen Rechnungslegungshinweises HFA 1.004 (Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen; im Folgenden: IDW RH HFA 1.004) zugrunde gelegt.

Sonstige Unternehmenstransaktionen sind entsprechend IDW RH HFA 1.004 nicht wesentlich bzw. in den historischen Finanzinformationen enthalten und erfordern daher keine weiteren Pro-Forma-Anpassungen.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen gemäß IDW RH HFA 1.004 ausschließlich illustrativen Zwecken. Daher basieren die Pro-Forma-Finanzinformationen auf einer hypothetischen Situation und erlauben nur begrenzte Schlussfolgerungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, die erreicht worden wäre, wenn die beschriebenen Pro-Forma-Annahmen, welche den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrunde liegen, in den Pro-Forma-Finanzinformationen dargestellten Berichtszeiträumen vorgelegen hätten.

In Einklang mit IDW RH HFA 1.004 wurde in Bezug auf die dargestellten Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen die Annahme getroffen, dass im Rahmen der Sachkapitalerhöhung 94,9 % der Anteile an der TGRE AG in die Emittentin bereits zum 1. Januar 2016 eingebracht wurden. Zusätzlich zu den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen wurde gemäß IDW RH HFA 1.004 eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017 erstellt.

Grundlage für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen waren die folgenden historischen Abschlüsse:

- Einzelabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016. Da die Emittentin keine Beteiligungen hielt, wurde kein Konzernabschluss von der Gesellschaft erstellt.
- Konzernabschluss der TGRE AG für das Geschäftsjahr 2016.

- Zwischenabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017. Da die Emittentin keine Beteiligungen hielt, wurde kein konsolidierter Zwischenabschluss von der Gesellschaft erstellt.
- Konsolidierter Zwischenabschluss der TGRE AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017.

Der Einzelabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016 wurde von CdC geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Der Konzernabschluss der TGRE AG für das Geschäftsjahr 2016 wurde von Buschmann & Bretzel geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Die Zwischenabschlüsse wurden weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrundeliegenden historischen Abschlüsse der Emittentin und der TGRE AG wurden hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und Bewertung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und IFRS, wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Mangels fehlender rechtlicher Verpflichtung zur Aufstellung solcher IFRS-Finanzinformationen handelte es sich bei diesen um ergänzende freiwillige Abschlüsse.

Aufgrund der Anwendung gleicher Abbildungsgrundsätze sind für alle historischen IFRS-Abschlüsse keine Anpassungen von Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erforderlich. Somit liegen keine wesentlichen Abbildungsunterschiede in Bezug auf die Pro-Forma-Konzernbilanz und die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen vor. Hinsichtlich der angewandten einheitlichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. Juni 2017 keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben, wird auf den Konzernanhang der TGRE AG in deren IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in Euro angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den betreffenden Einzel- und Konzernabschlüssen aussagekräftig, die den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrunde liegen.

b) Grundlagen der Erstellung

(1) Abgebildete Unternehmenstransaktion

Die Pro-Forma-Anpassungen basieren auf den verfügbaren Informationen, vorläufigen Schätzungen und bestimmten Annahmen, die in den vorliegenden Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen beschrieben sind. Die Pro-Forma-Finanzinformationen berücksichtigen keine Synergien oder Kosteneinsparungen, die als Folge der berücksichtigten Unternehmenstransaktion eintreten können oder erwartet werden.

Die Pro-Forma-Konzern-Bilanz wurde zum 30. Juni 2017 und die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 und vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 erstellt. Dabei wurde wie oben beschrieben angenommen, dass die Erstkonsolidierung der Emittentin mit dem Konzern der TGRE AG bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2016 vollzogen wurde. Die effektive erstmalige Einbeziehung der TGRE AG in den Konzernabschluss der Emittentin erfolgt planmäßig zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017.

Die zugrunde liegenden Abschlüsse der Emittentin und der TGRE AG zeigen in den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen alle Aufwendungen und Erträge für die betreffenden Berichtsperioden. Die in der Pro-Forma-Anpassung abgebildete Unternehmenstransaktion betrifft die Sachkapitalerhöhung der Emittentin durch die Einbringung von 94,9 % der Anteile an der TGRE AG.

Bei der Einbringung der TGRE AG in die Emittentin gegen Ausgabe von neuen Aktien an die Aktionäre der TGRE AG handelt es sich um einen umgekehrten Unternehmenserwerb (reverse acquisition). Bei Ausgabe der neuen Aktien durch die Einlage der TGRE AG erhalten die Einbringenden faktisch die Stimmrechtsmehrheit der Emittentin als rechtlicher Erwerber. Nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise der IFRS gilt die TGRE AG fiktiv als Erwerber und die Emittentin als erworbenes Unternehmen. Auf Basis dieser konzeptionellen Grundlage wurden die Pro-Forma-Finanzinformationen nach den Regelungen von IFRS 3.1E1 ff. erstellt.

(2) Pro-Forma-Annahmen

In die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden neben der Emittentin auch die zum Konsolidierungskreis der TGRE AG zählenden Unternehmen einbezogen.

Gemäß IDW RH HFA 1.004 wurde für die Erstellung der Pro-Forma-Konzernbilanz und der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen die Annahme getroffen, dass die Sacheinlage bereits zum 1. Januar 2016 erfolgt ist.

Aufgrund der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze wurde der (umgekehrte) Unternehmenserwerb nach den Grundsätzen der IFRS bilanziert. Den Pro-Forma-Finanzinformationen liegt eine vorläufige Kaufpreisallokation zum 1. Januar 2016 in Bezug auf das wirtschaftlich erworbene Unternehmen, also die Emittentin, zugrunde. Der bei der zum 1. Januar 2016 unterstellten Einbringung entstehende Unterschiedsbetrag zwischen den fiktiven Anschaffungskosten der TGRE AG und dem buchmäßigen Eigenkapital der Emittentin vor der Transaktion wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird nach den IFRS nicht planmäßig abgeschrieben. Er wird nach den IFRS-Vorgaben nur 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. Für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen war von keinen Wertminderungen auszugehen.

c) Erläuterungen zu den Pro-Forma-Anpassungen

Die aus der beschriebenen Sachkapitalerhöhung folgenden Pro-Forma-Anpassungen in der Pro-Forma-Konzernbilanz und den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen werden in den nachfolgenden Ausführungen zu den Erläuterungen (1) bis (5) aus den vorstehenden Tabellen dargestellt.

Pro-Forma-Erläuterung (1)

Zunächst ist der Beteiligungszugang im Einzelabschluss des rechtlichen Erwerbers (Emittentin) gegen Erhöhung seines gezeichneten Kapitals um EUR 12.500.000,00 auf EUR 12.900.000,00 zum 1. Januar 2016 zu erfassen. Die Unternehmenstransaktion sieht für die Einbringung von 94,9 % der TGRE AG-Aktien eine Kapitalerhöhung bei der Emittentin zu EUR 1,00 pro Aktie bei Ausgabe von 12,5 Mio. neuen Aktien der Emittentin vor.

Pro-Forma-Erläuterung (2)

Mit dieser Pro-Forma-Anpassung wird der Anteil der nicht-beherrschenden Gesellschafter am Konzerneigenkapital berücksichtigt.

Auch bei einem umgekehrten Unternehmenserwerb richtet sich der Minderheitenanteil nach der Anteilsquote am rechtlich erworbenen Unternehmen (TGRE AG), die 5,1 % beträgt. Der Minderheitenanteil bemisst sich jedoch, da die Buchwerte der TGRE AG fortgeführt werden, nach dem Anteil der Minderheiten an deren buchmäßigen Eigenkapital.

Das auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallende Konzernergebnis berechnet sich in Höhe von 5,1 % des gesamten auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnisses.

Pro-Forma-Erläuterung (3)

Da das im Konzernabschluss auszuweisende gezeichnete Kapital nach Durchführung der Unternehmenstransaktion mit dem erhöhten Grundkapital der den Konzernabschluss aufstellenden Gesellschaft (Emittentin) gemäß Handelsregister (EUR 12.900.000,00) übereinstimmen muss, ist bei der Kapitalkonsolidierung ein Ausgleichsposten aus dem Unternehmenserwerb im Konzerneigenkapital zu bilden, der im vorliegenden Fall EUR 12.452.550,00 beträgt. Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung wird der Beteiligungsansatz aus dem Einzelabschluss der Emittentin eliminiert.

Das Konzerneigenkapital insgesamt ergibt sich bei einem umgekehrten Unternehmenserwerb als Summe des buchmäßigen Eigenkapitals des wirtschaftlichen Erwerbers (TGRE AG) vor der Transaktion und den fiktiven Anschaffungskosten des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens (Emittentin).

Pro-Forma-Erläuterung (4)

Die Kaufpreisallokation zu dem umgekehrten Unternehmenserwerb wird pro forma zum 1. Januar 2016 berücksichtigt. Im Rahmen der Erstkonsolidierung sind die fiktiven Anschaffungskosten in Höhe von EUR 992.000,00 dem buchmäßigen Eigenkapital des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens (Emittentin) zum 1. Januar 2016 in Höhe von EUR 219.946,41 gegenüberzustellen und die Differenz nach den Regeln der Kapitalkonsolidierung auf die identifizierbaren stillen Reserven und Lasten sowie einen verbleibenden Geschäfts- oder Firmenwert aufzuteilen.

Der (Zeit-)Wert der Emittentin und damit die fiktiven Anschaffungskosten wurden mit Blick auf IFRS 3.IE5 und eine Objektivierung des Wertverhältnisses der an der Unternehmenstransaktion beteiligten Unternehmen auf der Grundlage des umsatzgewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Emittentin für einen dreimonatigen Referenzzeitraum vor Bekanntmachung der vorgesehenen Unternehmenstransaktion im Mai 2017 geschätzt, auch wenn die Aktie der Emittentin im Referenzzeitraum sehr geringe Handelsvolumina und nur vereinzelte Transaktionstage aufwies. Die Aktie der Emittentin wird im Freiverkehr der Düsseldorfer Börse gehandelt. Es wurde von dem Mittelwert zwischen durchschnittlichem Tageseröffnungs- (EUR 2,59) und Tagesschlusskurs (EUR 2,37) von EUR 2,48 je Aktie ausgegangen. Der Marktwert der Emittentin ermittelte sich daraus mit EUR 992.000,00.

Mangels erkennbarer stiller Reserven wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung aus dem sich ergebenden Unterschiedsbetrag ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 772.053,59 abgeleitet, der buchungstechnisch die Kapitalrücklage erhöht.

Pro-Forma-Erläuterung (5)

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Emittentin und der TGRE AG in Höhe von 9.992,99 EUR eliminiert.

In Einklang mit den IFRS-Regelungen beinhalten die Folgekonsolidierungen zum 31. Dezember 2016 und zum 30. Juni 2017 keine Abschreibungen des Geschäfts- und Firmenwerts. Mangels erfolgswirksamer Auswirkungen der Kapitalkonsolidierung ergeben sich aus den Pro-Forma-Anpassungen daher keine Änderungen der zusammengefassten Ergebnisse der Emittentin und der TGRE AG, die sich für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 auf EUR 477.368,64 und für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 auf EUR 1.164.705,67 belaufen.

XI. DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE

Die Anteile der Aktionäre am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital, solange die Hauptversammlung nichts anderes beschließt. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr auf die Aktien der Gesellschaft obliegt der ordentlichen Hauptversammlung, die im darauf folgenden Geschäftsjahr stattfinden soll und die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Vorzugsrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Die Dividende wird sofort fällig, sofern nicht durch die Hauptversammlung im Einzelfall im Gewinnverwendungsbeschluss oder generell durch Satzungsänderungen etwas Abweichendes beschlossen wird. Der Anspruch auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde. Verjährte Dividenden verbleiben bei der Gesellschaft.

Die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr kann nur auf Grundlage eines im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Sämtliche Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, sind mit voller Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist das Ergebnis des Geschäftsjahres (der Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag) um Gewinn- / Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können sie einen Betrag von bis zu 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen i.S.v. § 266 Abs. 3 A Nr. III.4 HGB einstellen; sie sind darüber hinaus ermächtigt, bis zu weitere 50% des verbleibenden Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und soweit sie nach der Einstellung die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen würden. Bei der Berechnung des in andere Gewinnrücklagen einzustellenden Teils des Jahresüberschusses sind Beträge, die in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind, und ein Verlustvortrag vorab vom Jahresüberschuss abzuziehen. Dividendenbeschränkungen oder besondere Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber gibt es nicht.

Im Zeitraum der historischen Finanzinformation hat die Emittentin keine Dividenden ausgeschüttet.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er sich aus dem Jahresabschluss der Gesellschaft ergibt, gezahlt werden. In der Vergangenheit wurde durch die Emittentin keine Dividende ausgeschüttet. Die Gesellschaft beabsichtigt zukünftig (voraussichtlich aber frühestens ab 2020) Dividenden auszuschütten. Bei jeder zukünftigen Dividendenzahlung werden die Interessen der Aktionäre und die allgemeine Situation der Emittentin berücksichtigt.

XII. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie ggf. in Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

1. Überblick

Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung der Gesellschaft, der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, soweit diese erlassen wurden, sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und eines etwaigen Geschäftsverteilungsplanes. Er vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand hat zu gewährleisten, dass innerhalb der Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet und betrieben werden, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist gegenüber dem Aufsichtsrat berichtspflichtig. Insbesondere ist der Vorstand verpflichtet, dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, die Rentabilität der Gesellschaft, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfte, die für die Rentabilität oder Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können, zu berichten. Der Vorstand hat dabei auch Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen darzulegen. Außerdem ist dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates aus sonstigen wichtigen Anlässen zu berichten. Der Aufsichtsrat kann zudem jederzeit einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. In einer Geschäftsordnung für den Vorstand kann bestimmt werden, dass für bestimmte Geschäfte der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf. Der Aufsichtsrat ist befugt, den Kreis der zustimmungsbedürftigen Geschäfte zu erweitern oder einzuschränken.

Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens zu überwachen. Nach dem deutschen Aktiengesetz ist der Aufsichtsrat nicht zur Geschäftsführung berechtigt.

Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger, zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen.

Nach deutschem Recht ist es den einzelnen Aktionären (wie jeder anderen Person) untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates

zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu bestimmen. Aktionäre mit einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen ihre Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer vorsätzlich unter Verwendung seines Einflusses auf die Gesellschaft ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft und den Aktionären zum Ersatz des ihnen daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben.

Verstoßen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates gegen ihre Pflichten, so haften die betreffenden Mitglieder gesamtschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft auf Schadensersatz. Es ist beabsichtigt, für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates eine Directors & Officers Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) abzuschließen. Ersatzansprüche der Gesellschaft können auch durch Aktionäre in eigenem Namen geltend gemacht werden, nachdem diese Aktionäre, deren Anteile im Zeitpunkt der Antragstellung zusammen 1% des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 100.000,00 erreichen, erfolgreich ein Klagezulassungsverfahren betrieben haben. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach dem Entstehen des Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und wenn nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen 10% des Grundkapitals erreichen oder übersteigen, Widerspruch zur Niederschrift erhebt.

2. Vorstand

a) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Gemäß der Satzung der Gesellschaft kann der Vorstand der Emittentin aus einer oder mehreren Personen bestehen. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder und etwaiger Ersatzmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann je ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes und eines zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernennen. Gegenwärtig besteht der Vorstand der Gesellschaft aus drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Der Aufsichtsrat hat bislang keine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

Die Beschlüsse des Vorstandes werden, soweit es an einer expliziten Regelung durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung fehlt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Gibt es keinen Vorsitzenden oder übt er sein Stimmrecht nicht aus, gilt ein Antrag als abgelehnt.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, vertritt dieses die Gesellschaft allein. Ist der Vorstand aus mehreren Mitgliedern zusammengesetzt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass einzelne oder mehrere Vorstandsmitglieder einzelvertretungsberechtigt sind und / oder berechtigt sind, im Namen der Gesellschaft und als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Mehrfachvertretung), § 181 2. Alt. BGB.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören gegenwärtig an:

Hans Wittmann, geboren am 24. Oktober 1962, wohnhaft in Schöneiche bei Berlin, deutscher Staatsangehöriger:

Herr Wittmann hat von September 1985 bis Mai 1991 Betriebswirtschaftslehre an der Friedrich-Alexander Universität, Erlangen-Nürnberg studiert. Seine Kompetenzen liegen in der Organisation von Finanzierungsstrukturen und der Akquisition von Investoren.

Von 2006 bis 2009 war Herr Wittmann Finanzvorstand der Estavis AG Berlin (der heutige Accentro Real Estate AG). Er brachte die Estavis AG 2007 an die Börse. Er leitete die Prospekterstellung, Roadshows und die Akquisition von Investoren. So gelang eine Marktkapitalisierung der Estavis AG von rund EUR 250 Mio. Weiterhin spezialisierte er sich auf die Akquisition von Unternehmen, wie der Hamburgischen Immobilien Invest AG, der CWI Real Estate AG und der B&V Denkmalbauten GmbH. In der Zeit zwischen 2006 und 2012 begleitete er diverse Transaktionen mit einem jährlichen Transaktionsvolumen von EUR 50-70 Mio. Von 2010 bis 2012 war Herr Wittmann Finanzvorstand der Chamaritin Meermann Immobilien AG Berlin und von 2012 bis 2014 Berater bei einem deutschen Beteiligungsunternehmen mit dem Auftrag, den Immobilienbereich zu sanieren und die Beteiligungen südafrikanischer und mosambikanischer Industrieunternehmen zu restrukturieren. Seit deren Gründung im Jahr 2014 ist Herr Wittmann Vorstand der TGRE AG und wurde ohne explizite Befristung, d.h. für die maximale Amtsdauer von fünf Jahren bestellt.

Seit dem 22. März 2017 ist Herr Wittmann Vorstand der Emittentin und wurde zunächst für die Dauer von zwölf Monaten bestellt.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Wittmann in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der The Grounds-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von – bis
RESI Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer	Von 20. Februar 2017 bis heute
Chamatin Meermann Immobilien AG	CFO	Von 2010 bis 28. Februar 2012
TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH	Geschäftsführer	Von 12. Februar 2015 bis 15. Juni 2015
Berlin Kaiserin Augusta Allee 92 GmbH	Geschäftsführer	Von 10. Januar 2017 bis heute
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	Geschäftsführer	17. Juni 2014 bis 26. November 2014

Herr Wittmann hält keine Beteiligung an den o.g. Gesellschaften.

Eric Mozanowski, geboren am 9. Juni 1966, wohnhaft in Stuttgart, deutscher Staatsangehöriger:

Herr Mozanowski, Kaufmann der Grundstücks und Wohnungswirtschaft, ist seit 1988 selbstständig und hat in den letzten knapp 30 Jahren verschiedene Immobilienunternehmen aufgebaut und beraten. Dabei konzentrierte er sich auf die Projektentwicklung und Sanierung von Bestands- und Denkmalschutzobjekten und deren anschließende Vermarktung, mit einem Verkaufsvolumen von über 10.000 abgewickelten Wohneinheiten. Von 2008 bis 2011 war Herr Mozanowski Vorstand der Estavis AG Berlin. Seit Juni 2014 ist Herr Mozanowski Mitglied des Aufsichtsrats der TGRE AG.

Seit dem 22. März 2017 ist Herr Mozanowski Vorstand der Emittentin und wurde zunächst für die Dauer von zwölf Monaten bestellt.

In den letzten fünf Jahren hat Herr Mozanowski keine Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der The Grounds-Gruppe ausgeübt.

Andreas Steyer, geboren am 17. April 1965, wohnhaft in Ginsheim bei Frankfurt, deutscher Staatsangehöriger:

Herr Steyer ist Dipl. Betriebswirt und Immobilienökonom (ebs) und MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors). Er begann seine berufliche Laufbahn 1992 bei der KPMG. 1998 wechselte Herr Steyer zu Arthur Andersen Real Estate sowie Ernst & Young Real Estate, wo er sich als Partner auf die Beratung von institutionellen Investoren spezialisierte. 2005 wurde er als kaufmännischer Geschäftsführer (CFO) in die Geschäftsführung der DEKA Immobilien Investment GmbH berufen. Gleichzeitig war er als COO des Geschäftsfeldes der DEKA Bank verantwortlich für rd. EUR 22 Mrd. Assets under Management. Insbesondere in diesem Zeitraum spezialisierte er sich auf Restrukturierungen von Immobiliengesellschaften und Immobilienportfolien. In 2010 wurde Herr Steyer zum Head of Real Estate der ÖVAG (Österreichische Volksbank AG) in Wien berufen, wo er den gesamten Real Estate Bereich (Gesamtvolumen ca. EUR 6 Mrd.) der Bank restrukturierte. Im Rahmen dieser Tätigkeit hatte er diverse Aufsichtsratsmandate von Immobiliengesellschaften inne. Ab 2013 übernahm Herr Steyer die Position als Vorstandsvorsitzender der börsennotierten Magnat Real Estate AG. Im Laufe seiner Amtszeit wurde die Gesellschaft in DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umbenannt und konnte ihre Börsenkapitalisierung von rd. EUR 5 Mio. auf über EUR 200 Mio. erhöhen.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Steyer in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner in Gesellschaften außerhalb der Emittentin und der The Grounds-Gruppe wieder:

Gesellschaft	Funktion	Von – bis
VB Real Estate Services GmbH und ÖVAG	Geschäftsführer und Head of Real Estate	2010 bis 2012
Magnat Real Estate AG/ DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	Vorstandssprecher (CEO)	2013 – 06/2017
Fair Value Reit AG	Aufsichtsratsmitglied	2016 bis heute
Rabanus Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer	2017 bis heute

Seit dem 1. September 2017 ist Herr Steyer Vorstand der Emittentin und wurde zunächst bis zum 31. Dezember 2020 bestellt.

Die Mitglieder des Vorstands sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Mit dem Vorstandsmitglied Herrn Steyer wurde am 23. August 2017 ein Vorstandsdienstvertrag mit einer Laufzeit ab dem 1. September 2017 bis zum 31. Dezember 2020 geschlossen. Im Falle der Verlängerung der Amtszeit als Vorstand der Gesellschaft verlängert sich der Vertrag bis zum Ende der Verlängerung der Amtsperiode. Der Vertrag endet, sobald die Bestellung zum Mitglied des Vorstands endet, sei es durch Zeitablauf, durch Widerruf der Bestellung oder durch Ausscheiden in sonstiger

Weise, etwa durch Niederlegung. Zudem steht dem Vorstandsmitglied Steyer ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten für den Fall zu, dass ein Dritter direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft (30 % zuzüglich einer Aktie) erwirbt. In diesem Fall erhält das Vorstandsmitglied die für die Restlaufzeit der Bestellung zum Vorstandsmitglied bestehenden vertraglichen Ansprüche in Form einer einmaligen, im Zeitpunkt des Ausscheidens fälligen Vergütung ausgezahlt. Die Höhe richtet sich dabei nach der Gesamtvergütung im letzten vollen Kalenderjahr vor Ausscheiden aus dem Vorstand. Der Dienstvertrag sieht im Übrigen bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses keine Vergünstigung vor. Die Vergütung des Vorstandsmitglieds Steyer setzt sich aus seiner festen Vergütung und einer Tantieme zusammen. Die jährliche Festvergütung beträgt EUR 120.000,00 brutto und erhöht sich ab dem 1. August 2018 auf EUR 180.000,00 brutto, ab dem 1. August 2019 auf EUR 240.000,00 brutto. Ab dem Geschäftsjahr 2018 erhält das Vorstandsmitglied Steyer eine variable Vergütung (Tantieme) in Höhe von EUR 200.000,00 brutto jährlich bei voller Erreichung der Ziele, die für das jeweilige Geschäftsjahr schriftlich vereinbart werden. Die Gesamtvergütung aus Grundgehalt und Tantieme ist für jedes Geschäftsjahr auf EUR 400.000,00 gedeckelt. Für 2020 beträgt die maximale Tantieme damit EUR 160.000,00. Das Vorstandsmitglied Steyer hat Anrecht auf ein pauschales Entgelt zur Nutzung eines Fahrzeugs zu Dienstzwecken in Höhe monatlich EUR 1.500,00 sowie auf Erstattung seiner Auslagen.

Zum Datum dieses Prospektes wurden mit den Mitgliedern des Vorstands Herrn Wittmann und Herrn Mozanowski keine Anstellungsverträge mit entsprechenden Vergütungspflichten der Gesellschaft geschlossen. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der Emittentin und den Vorstandsmitgliedern und demgemäß auch keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen Vorstandsmitgliedern und Gesellschaften der Emittentin, die Leistungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Es ist geplant, bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres und nach Vollzug der Kapitalerhöhung, die Gegenstand dieses Prospektes ist, mit den Mitgliedern des Vorstands, Herrn Wittmann und Herrn Mozanowski, Dienstverträge zu marktüblichen Konditionen ab 2017 zu schließen.

Die Mitglieder des Vorstands üben keine weiteren wichtigen Tätigkeiten neben der Tätigkeit bei der Emittentin aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.

c) Kredite, Aktienbesitz, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenkonflikte

Den Mitgliedern des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Kredite gewährt.

Auf Basis eines Treuhandvertrages zwischen seiner Beteiligungsgesellschaft, der Rabanus Beteiligungs GmbH, und der RESI GmbH sowie der ZuHause GmbH hält das Vorstandsmitglied Steyer wirt-

schaftlich gesehen mittelbar 1.646.470 Aktien an der Emittentin. Die Gesellschafterin der Aktionärin ZuHause GmbH hält die Aktien an der Emittentin treuhänderisch für das Vorstandsmitglied Mozanowski. Im Übrigen halten die Mitglieder des Vorstands derzeit keine Aktien oder Optionen auf Aktien der Gesellschaft, so dass keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen ihren Verpflichtungen als Vorstandsmitglieder gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen. Die Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern und der Emittentin werden im Abschnitt „XIII. Hauptaktionäre und Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahe stehenden Personen“ dargestellt. Über die dort dargestellten potenziellen Interessenkonflikte hinaus gibt es keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Vorstandsmitglieder oder ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

Gegen die Mitglieder des Vorstandes wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen des Straf- oder Kapitalmarktrechtes verhängt, insbesondere erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf Betrugsdelikte gegen die Mitglieder des Vorstands. Die Mitglieder des Vorstandes waren in den letzten fünf Jahren nicht an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt. Gegen die Mitglieder des Vorstandes wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und / oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals durch ein Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstands untereinander oder zwischen den Mitgliedern des Vorstands und den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

3. Aufsichtsrat

a) Zusammensetzung, Beschlussfassung und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat besteht aus vier Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, erfolgt die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und gegebenenfalls ihrer Ersatzmitglieder gemäß der Satzung der Gesellschaft für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrates für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird. Eine Wiederwahl ist, auch mehrfach, zulässig. Die Hauptversammlung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes gleichzeitig ein Ersatzmitglied wählen, das in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn ein Aufsichtsratsmitglied vorzeitig ausscheidet, ohne dass ein Nachfolger bestellt ist. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines aus-

scheidenden Aufsichtsratsmitgliedes, so erlischt das Amt mit Beendigung der nächsten Hauptversammlung, die nach seinem Amtsantritt stattfindet. Findet in der nächsten Hauptversammlung keine Ersatzwahl statt, so verlängert sich die Amtszeit bis zum Ende der Amtszeit des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer (i) bereits in 10 Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist, (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist, (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25% der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Nach der Satzung kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates und jedes Ersatzmitglied sein Amt mit einer Frist von vier Wochen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates niederlegen.

Der Aufsichtsrat wählt in der ersten Sitzung nach seiner Wahl aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf der Amtszeit aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Gemäß § 110 AktG muss der Aufsichtsrat zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Dem Aufsichtsratsvorsitzenden obliegt die Einberufung der Aufsichtsratssitzungen. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen sind und mindestens drei Mitglieder an der Sitzung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der Stimme enthält. Abwesende Mitglieder können an der Beschlussfassung teilnehmen, indem sie eine schriftliche Stimmabgabe durch ein anderes Mitglied überreichen lassen oder Personen, die nicht dem Aufsichtsrat angehören, dazu schriftlich ermächtigen.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden in Sitzungen gefasst. Außerhalb von Sitzungen ist schriftliche, elektronische, fernmündliche oder fernschriftliche (Telefax) Beschlussfassung zulässig, wenn kein Aufsichtsratsmitglied diesem Verfahren innerhalb einer vom Vorsitzenden bestimmten, angemessenen Frist widerspricht.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates werden, soweit nicht durch Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung andere Mehrheiten zwingend vorgeschrieben sind, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen werden bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet – auch bei Wahlen – die Stimme des Vorsitzenden oder, falls der Vorsitzende nicht an der Beschlussfassung teilnimmt, die Stimme seines Stellvertreters.

Nach der Satzung der Gesellschaft kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Der Aufsichtsrat hat bislang keine Geschäftsordnung für sich erlassen.

Der Aufsichtsrat der Emittentin hat keine Ausschüsse gebildet.

b) Gegenwärtige Mitglieder

Die Namen und Haupttätigkeiten der gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrates der Emittentin sind:

Name	Haupttätigkeiten außerhalb der Emittentin
Dr. Peter Maser	Rechtsanwalt, Partner, Deloitte Legal, Stuttgart
Carsten Haug	Sachbearbeiter Immobilien bei der ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart
Manuel Köppel	Prokurist mit Verantwortung für kaufm. Leitung und Finanzen bei der BF.direkt AG, Stuttgart
Dipl.Ing. Steffen Buckwitz	Selbstständiger Berater („Buckwitz Consulting“), Schöneiche

Lebensläufe

Herr Dr. Peter Maser, geboren am, 17. Januar 1960, wohnhaft in Stuttgart, deutscher Staatsangehöriger:

Dr. Peter Maser studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten Tübingen und Genf. Parallel zu seiner Promotion im Bank- und Börsenrecht arbeitete er danach als wissenschaftlicher Assistent an der Universität Tübingen. Seit 2003 ist er als Partner bei Deloitte Legal tätig. Zuvor arbeitete er in einer renommierten multidisziplinären Kanzlei und davor in zwei Industrieunternehmen in den Bereichen Beteiligungsverwaltung und Controlling. Die Schwerpunkte der Tätigkeit von Dr. Maser liegen in der Rechtsberatung von Industrie- und Finanzunternehmen in den Bereichen Bank- und Kapitalmarktrecht (einschließlich Aufsichtsrecht) einerseits und Gesellschaftsrecht (einschließlich Compliance sowie M&A) andererseits. Er hat eine Vielzahl von Projekten zur Unternehmensfinanzierung (IPOs, Begebung von Anleihen, Konsortialkredite) durchgeführt. Regelmäßig hat er sich mit Compliance-Fragen und Themen zur Organhaftung und -vergütung beschäftigt. Im M&A-Bereich verfügt er über umfassende Erfahrung in allen Phasen einer Transaktion. Herr Dr. Maser ist Mitglied des Aufsichtsrates und Leiter des Prüfungsausschusses einer größeren Regionalbank und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender einer börsennotierten Immobiliengesellschaft. Weiterhin ist er Dozent an der Hochschule Geislingen/Nürtingen für Bank- und Kapitalmarktrecht und an der genossenschaftlichen Führungsakademie in Montabaur.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Dr. Maser in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der The Grounds-Gruppe:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
BF.direkt AG	Aufsichtsratsvorsitzender	seit 2000
Volksbank Stuttgart eG	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	seit 2003
Verlagsgruppe Ebner Ulm GmbH & Co. KG	Mitglied des Verwaltungsrates	seit 2005
MP Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer	seit 2014
DEMIRE Real Estate AG	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	2014 bis 2017
EURAM Bank AG, Wien	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	Seit 2015
Sporthouse.de AG	Aufsichtsratsvorsitzender	seit 2017

Die Hauptversammlung am 22. Juni 2017 hat Herrn Dr. Peter Maser zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Der Aufsichtsrat hat ihn zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Herr Carsten Haug, geboren am 22. März 1975, wohnhaft in Maulbronn, deutscher Staatsangehöriger.

Herr Carsten Haug hat, aufbauend auf seiner Ausbildung als Bankkaufmann bei der Dresdener Bank einen weiterführenden Abschluss als IHK – geprüfter Bankfachwirt absolviert. Seine Kompetenzen liegen im Bereich Immobilienfinanzierung sowie Objektkalkulationen. Seit 16 Jahren ist Herr Haug im Immobilienbereich tätig. In den Jahren 2008 bis 2012 war er bei der Estavis AG verantwortlich für den Bereich Finanzierung sowie Vertriebsbetreuung. Seit 2012 ist er für die ZuHouse Immobilien Handelsgesellschaft mbH im Bereich Objektakquise, Ankauf sowie Vertriebsbetreuung tätig.

Von April 2016 bis April 2017 war Herr Haug Geschäftsführer der HeMa Berlin Baumanagement GmbH, Stuttgart. Mit Ausnahme dieser Tätigkeit hat Herr Haug in den letzten fünf Jahren keine Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der The Grounds-Gruppe ausgeübt.

Die Hauptversammlung am 22. Juni 2017 hat Herrn Haug zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Manuel Köppel, geboren am 8. Mai 1979, wohnhaft in 70619 Stuttgart, deutscher Staatsangehöriger:

Manuel Köppel studierte Bank-BWL an der Dualen Hochschule Karlsruhe und schloss das Studium 2002 als Dipl. Betriebswirt (BA) ab. Die studienbegleitende Praxisausbildung absolvierte Herr Köppel bei der LBBW Landesbank Baden-Württemberg u.a. an den Standorten Karlsruhe, Stuttgart und London. Herr Köppel war von 2011 bis 2014 selbstständiger Unternehmensberater im Bereich Finanzdienstleistung und Private Equity und übt in diesem Zusammenhang seit 2011 die Funktion als Geschäftsführer der apprimus finance GmbH, Stuttgart, aus. Von 2002 bis 2010 war Herr Köppel bei der LBBW Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, in den Bereichen Corporate Finance und Konzernstrategie/Beteiligungen tätig und betreute hierbei zuletzt die strategischen M&A- und Beteiligungs-Transaktionen des LBBW-Konzerns.

Herr Köppel ist seit 2014 als Prokurist für die kaufmännische Leitung und Finanzen der BF.direkt AG, Stuttgart, tätig und verantwortet darüber hinaus den Geschäftsbereich Alternative Finanzierungen der BF.direkt AG inkl. der zugehörigen Tochtergesellschaften BF.services GmbH und BF.capital GmbH, beide Stuttgart als Geschäftsführer dieser Gesellschaften. Seit deren Gründung im Jahr 2014 ist Herr Köppel zudem Mitglied des Aufsichtsrats der TGRE AG.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Köppel in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der Emittentin und der The Grounds-Gruppe:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
apprimus finance GmbH	Inhaber / Geschäftsführer	Seit 2011
BF.services GmbH	Geschäftsführer	Seit 2015
BF.capital GmbH	Geschäftsführer	Seit 2017

Die Hauptversammlung am 22. Juni 2017 hat Herrn Köppel zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Köppel zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Herr Steffen Buckwitz, geboren am 24. September 1964, wohnhaft in Schöneiche bei Berlin, deutscher Staatsangehöriger:

Herr Buckwitz hat von 1987 bis 1992 an der TU Dresden studiert. Seine Kompetenzen liegen im Bereich Aufbau und Implementierung von Controllinginstrumenten und der Betreuung von Due Diligence Prozessen. Von 2007 bis 2010 war er beratend bei der Estavis AG Berlin tätig. Er war in der Funktion des Leiters Controlling von April 2010 bis Juni 2012 bei der Chamartin Meermann AG Berlin und als

Controller von Juli 2012 bis Februar 2014 für die BUWOG Meermann GmbH tätig. Weiterhin spezialisierte er sich auf die Integration der Controlling- und Planungsprozesse von Unternehmen. Seit deren Gründung im Jahr 2014 ist Herr Buckwitz für die TGRE AG beratend tätig.

Die folgende Übersicht gibt die von Herrn Buckwitz in den letzten fünf Jahren ausgeübten Funktionen als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Partner (d.h. Gesellschafter einer Personengesellschaft) in Gesellschaften außerhalb der The Grounds-Gruppe:

Gesellschaft	Funktion	Von - bis
Buckwitz Consulting & Dienstleistungen	Inhaber	2000 bis 2017
LB Erste Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH	Geschäftsführer	seit 2017

Die Hauptversammlung am 22. Juni 2017 hat Herrn Steffen Buckwitz mit Wirkung ab dem Wirksamwerden der Erweiterung des Aufsichtsrats auf vier Mitglieder durch Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister der Gesellschaft zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen. Sie sind jeweils bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, bestellt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 5.000. Der Vorsitzende erhält den 2-fachen Betrag. Der Stellvertreter erhält den 1,5-fachen Betrag.

c) Kredite, Aktienbesitz, sonstige Rechtsbeziehungen und Interessenkonflikte

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2016 keine Kredite gewährt.

Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in den letzten fünf Jahren keinerlei Sanktionen wegen der Verletzung in- oder ausländischer Bestimmungen in Bezug auf Betrugsdelikte verhängt. Es erfolgten keine Schuldsprüche in Bezug auf Betrugsdelikte gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates während zumindest der letzten fünf Jahre. Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren in den letzten fünf Jahren nicht an Konkursen, Insolvenzverfahren oder Liquidationen beteiligt. Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden keinerlei öffentliche Anschuldigungen erhoben und / oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) verhängt, noch wurden sie jemals vor einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-,

Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer Gesellschaft oder für ihre Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktien der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Gesellschaft haben im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin. Insbesondere bestehen keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen der The Grounds-Gruppe und den Aufsichtsratsmitgliedern und dem gemäß auch keine Dienstleistungsverhältnisse zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und Gesellschaften der The Grounds-Gruppe, die Vergünstigungen bei Beendigung der Dienstleistungsverhältnisse vorsehen.

Es bestehen weder verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrates untereinander noch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstands.

4. Hauptversammlung

a) Einführung

Die Hauptversammlung ist die Versammlung der Aktionäre. Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder in einer deutschen Stadt mit mindestens 50.000 Einwohnern statt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich unter Nachweis ihres Aktienbesitzes in Textform (§ 126b BGB) vor der Hauptversammlung bei der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse innerhalb der gesetzlichen Frist anmelden. Der Aktienbesitz wird nachgewiesen durch eine Bescheinigung in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache des depotführenden Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts, die sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Hauptversammlung bezieht. Der Nachweis muss der Gesellschaft mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugegangen sein. Das Stimmrecht entsteht erst mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage auf die Aktie. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Die Erteilung von Vollmachten, die nicht an ein Kreditinstitut oder eine Aktionärsvereinigung oder eine andere in § 135 AktG gleichgestellte Institution oder Person erteilt werden, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform (§ 126b BGB).

b) Beschlussfassung

Beschlüsse werden, sofern nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, in der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst und, soweit das Gesetz außer der Stim-

menmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor.

Nach dem Aktienrecht erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechtes,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- Auf- oder Abspaltung sowie die Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (z.B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge),
- der Wechsel der Rechtsform der Gesellschaft und
- die Auflösung der Gesellschaft.

c) Einberufung

Die Hauptversammlung wird im Regelfall einmal jährlich einberufen (ordentliche Hauptversammlung). Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen einberufen werden. Die Einberufung der Hauptversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung erfolgt durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat. Sofern das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Vorstand oder der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können ebenfalls die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen.

Das Verlangen hat schriftlich zu erfolgen und muss den Zweck und die Gründe der Einberufung enthalten. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre vor der Hauptversammlung bei der Gesellschaft anzumelden haben, einzuberufen. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen. Die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechtes ist gemäß der Satzung durch einen in Textform erstellten Nachweis

des Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut nachzuweisen. Dieser Nachweis kann in deutscher oder englischer Sprache erfolgen, hat sich auf den gesetzlich vorgesehenen Tag (Record Date) vor der Hauptversammlung zu beziehen und muss der Gesellschaft mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. Fristen, die von der Hauptversammlung zurückzurechnen sind, sind jeweils vom nicht mitzählenden Tage der Versammlung zurückzurechnen; fällt das Ende der Frist auf einen Sonntag, einen am Sitz der Gesellschaft gesetzlich anerkannten Feiertag oder einen Sonnabend, so ändert dies am Fristablauf nichts.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft beschränken das Recht nicht in Deutschland ansässiger oder ausländischer Inhaber von Aktien, die Aktien zu halten oder die mit ihnen verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Das Aktienrecht erfordert grundsätzlich die Zustimmung der betroffenen Aktionäre bei nachteiliger Änderung der Rechte der Inhaber der Aktien. Allerdings gibt es hiervon im Einzelfall Ausnahmen. Insbesondere die Änderung des bisherigen Verhältnisses mehrerer Gattungen von Aktien zum Nachteil einer Gattung ist gem. § 179 Abs. 3 AktG durch Beschluss der Hauptversammlung, der zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der benachteiligten Aktionäre bedarf, möglich. Über die Zustimmung haben die benachteiligten Aktionäre einen Sonderbeschluss zu fassen. Für diesen Sonderbeschluss ist eine Kapitalmehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich. Im Übrigen können die mit einer Aktie verbundenen Rechte nur mit Zustimmung des betroffenen Aktionärs zu dessen Nachteil geändert werden.

In der Satzung der Gesellschaft gibt es keine Bedingungen, die im Hinblick auf die Maßnahmen zur Änderung der Rechte der Inhaber von Aktien strenger ausfallen als die gesetzlichen Vorschriften.

5. Transaktionen der Organmitglieder in Aktien

Die RESI GmbH und die ZuHause GmbH schlossen am 11. Mai 2017 einen Einbringungsvertrag, durch den die RESI GmbH und die ZuHause GmbH jeweils 23.725 Aktien an TGRE AG in die Emittentin als Gegenleistung für jeweils 6.250.000 neue Aktien einbrachten. Die Hauptversammlung der Emittentin beschloss am 22. Juni 2017 die entsprechende Kapitalerhöhung und genehmigte den Abschluss des Einbringungsvertrages. Die TGA Verwaltungs UG hat ihre Bezugsrechte an die RESI GmbH und die ZuHause GmbH im erforderlichen Umfang abgetreten, damit ausreichend neue Aktien für die Zulassung der RESI GmbH und der ZuHause GmbH vorhanden waren. Alleingesellschafter der ZuHause GmbH ist Frau Raffaella Haug, die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds der Emittentin Carsten Haug, die die Geschäftsanteile wiederum treuhänderisch für das Vorstandsmitglied der Emittentin Erik Mozanowski hält. Alleingesellschafter der RESI GmbH ist Frau Gabriele Wittmann, die Ehefrau des Vorstandsmitglieds der Emittentin Hans Wittmann.

Die MP Verwaltungs GmbH, an der das Aufsichtsratsmitglied Dr. Peter Maser zu 45 % beteiligt ist, schloss mit der RESI GmbH und der ZuHause GmbH am 20. Juni 2017 einen Aktienkauf- und Treuhandvertrag, auf dessen Basis die MP Verwaltungs GmbH insgesamt 1.250 Aktien an der TGRE AG von der RESI GmbH und der ZuHause GmbH erwarb. Nach dem Willen der beteiligten Parteien ging das wirtschaftliche Eigentum unmittelbar auf die MP Verwaltungs GmbH über. Seit diesem Zeitpunkt halten die RESI GmbH und die ZuHause GmbH die Aktien treuhänderisch für die MP Verwaltungs GmbH. Infolge der Einbringung von Aktien an der TGRE AG in die Emittentin halten die RESI GmbH und die ZuHause GmbH jeweils 164.647 Aktien der Emittentin anstelle der veräußerten TGRE AG Aktien treuhänderisch für die MP Verwaltungs GmbH. Frühestens nach vollständiger Kaufpreiszahlung, die in Raten am 31. Dezember 2017 und 31. Juli 2018 zu leisten ist, wird das rechtliche Eigentum an den Aktien an die MP Verwaltungs GmbH übertragen.

Die Rabanus Beteiligungs GmbH, deren Alleingesellschafter das Vorstandsmitglied Andreas Steyer ist, schloss mit der RESI GmbH und der ZuHause GmbH am 20. Juni 2017 einen Aktienkauf- und Treuhandvertrag, auf dessen Basis die Rabanus Beteiligungs GmbH insgesamt 6.250 Aktien an der TGRE AG von der RESI GmbH und der ZuHause GmbH erwarb. Nach dem Willen der beteiligten Parteien ging das wirtschaftliche Eigentum unmittelbar auf die Rabanus Beteiligungs GmbH über. Seit diesem Zeitpunkt halten die RESI GmbH und die ZuHause GmbH die Aktien treuhänderisch für die Rabanus Beteiligungs GmbH. Infolge der Einbringung von Aktien an der TGRE AG in die Emittentin halten die RESI GmbH und die ZuHause GmbH jeweils 823.235 Aktien der Emittentin anstelle der veräußerten TGRE AG Aktien treuhänderisch für die Rabanus Beteiligungs GmbH. Frühestens nach vollständiger Kaufpreiszahlung, die in Raten am 30. Juli 2017, 31. Dezember 2017 und 31. Juni 2018 zu leisten ist, wird das rechtliche Eigentum an den Aktien an die Rabanus Beteiligungs GmbH übertragen.

Mit Aktienkaufvertrag vom 25./27. August 2017 erwarb die TGA Verwaltungs UG, an der die RESI GmbH, deren Alleingesellschafterin Frau Gabriele Wittmann die Ehefrau des Vorstandsmitglieds der Emittentin Hans Wittmann ist, und die ZuHause GmbH, deren Alleingesellschafterin Frau Raffaella Haug, die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds der Emittentin Carsten Haug, die Anteile treuhänderisch für das Vorstandsmitglied der Emittentin Erik Mozanowski hält, jeweils zu 50 % beteiligt sind, 1.750 Aktien zu einem Kaufpreis von EUR 3,00 je Aktie.

Sonstige Transaktionen in Bezug auf Erwerbe von Aktien der Gesellschaft durch Mitglieder des Führungspersonals oder angeschlossener Personen sind in den letzten 12 Monaten nicht erfolgt.

6. Corporate Governance

Der Deutsche Corporate Governance Kodex (der „Kodex“) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaf-

ten in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Es besteht keine Pflicht, den Empfehlungen oder Anregungen des Kodex zu entsprechen. Das deutsche Aktienrecht verpflichtet den Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft lediglich, jährlich zu erklären, welchen Empfehlungen entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und die Gründe hierfür offen zu legen. Diese Erklärung ist den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich zu machen. Von den im Kodex enthaltenen Anregungen kann dagegen ohne Offenlegung abgewichen werden.

Die Pflicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist auf die Emittentin nicht anwendbar, die Emittentin folgt daher den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht.

XIII. HAUPTAKTIONÄRE UND GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN

1. Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der Emittentin, eingeteilt in 12.900.000 Stückaktien, wird nach Kenntnis der Gesellschaft wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt gehalten:

Name	Anzahl der Aktien	in %
Zuhause Immobilien Handelsgesellschaft mbH (nachfolgend „Zuhause GmbH“)*	5.854.847	45,39%
RESI Beteiligungs GmbH (nachfolgend „RESI GmbH“)**	5.854.847	45,39%
VMB Beteiligungen GmbH	658.588	5,11%
TGA Verwaltungs UG***	361.750	2,80%
Freefloat	169.968	1,32%
Summe	12.900.000	100,00%

* Alleingesellschafter der Zuhause GmbH ist Frau Raffaella Haug, die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds der Emittentin Carsten Haug, die die Geschäftsanteile treuhänderisch für das Vorstandsmitglied der Emittentin Eric Mozanowski hält. Die Zuhause GmbH hält ihrerseits folgende Aktien der Emittentin treuhänderisch:

823.235 Aktien für die Rabanus Beteiligungs GmbH, Ginsheim-Gustavburg, deren Alleingesellschafter das Vorstandsmitglied Andreas Steyer ist
 811.117 Aktien für die Tarentum GmbH (vormals Fedele Vermögensverwaltung GmbH), Stuttgart
 810.854 Aktien für die RESI Beteiligungs GmbH, Schöneiche bei Berlin
 164.647 Aktien für die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Peter Maser zu 45% beteiligt ist

** Alleingesellschafter der RESI GmbH, ist Frau Gabriele Wittmann, die Ehefrau des Vorstandsmitglieds der Emittentin Hans Wittmann. Die RESI GmbH hält ihrerseits folgende Aktien der Emittentin treuhänderisch:

2.433.614 Aktien für die Tarentum GmbH (vormals Fedele Vermögensverwaltung GmbH), Stuttgart
 823.235 Aktien für die Rabanus Beteiligungs GmbH, Ginsheim-Gustavburg, deren Alleingesellschafter das Vorstandsmitglied Andreas Steyer ist
 164.647 Aktien für die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, an der der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Peter Maser zu 45% beteiligt ist

*** Die TGA Verwaltungs UG gehört zu jeweils 50% der Zuhause GmbH und der RESI GmbH, die wiederum jeweils rund ein Drittel ihrer Anteile treuhänderisch für die Tarentum GmbH halten.

Wirtschaftlich betrachtet stellen sich die Beteiligungen an der Emittentin daher wie folgt dar:

Name	Anzahl der Aktien	in %
Zuhause GmbH (Eric Mozanowski)	3.365.314	26,09%
Tarentum GmbH	3.365.315	26,09%
RESI GmbH (Gabriele Wittmann)	3.365.051	26,09%
Rabanus Beteiligungs GmbH (Andreas Steyer)	1.646.470	12,76%
VMB Beteiligungen GmbH	658.588	5,11%
MP Verwaltungs GmbH (Dr. Peter Maser zu 45%)	329.294	2,55%

Freefloat	169.968	1,32%
Summe	12.900.000	100,00%

Die Hauptaktionäre der Emittentin haben ebenso wie sämtliche übrigen Aktionäre aus jeder Aktie ein Stimmrecht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der Emittentin nicht.

Die Aktienverteilung wird nach der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf bei unterstellter vollständiger Platzierung sämtlicher Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, formal wie folgt aussehen:

Name	Anzahl der Aktien	in %
ZuHause GmbH	5.854.847	32,53%
RESI GmbH	5.854.847	32,53%
VMB Beteiligungen GmbH	658.588	3,66%
TGA Verwaltungs UG	361.750	2,01%
Freefloat	5.269.968	29,28%
Summe	18.000.000	100,00%

Und sich wirtschaftlich folgendermaßen darstellen:

Name	Anzahl der Aktien	in %
Gabriele Wittmann über die RESI GmbH	3.365.051	18,69%
Eric Mozanowski über Raffaella Haug als treuhänderische Alleingesellschafterin der ZuHause GmbH	3.365.314	18,70%
Tarentum GmbH	3.365.314	18,70%
Andreas Steyer über die Rabanus Beteiligungs GmbH	1.646.470	9,15%
VMB Beteiligungen GmbH	658.588	3,66%
Dr. Peter Maser über die MP Verwaltungs GmbH	329.294	1,83%
Freefloat	5.269.968	29,28%
Summe	18.000.000	100,00%

2. Rechtsbeziehungen

Die folgenden Geschäfte und Rechtsbeziehungen wurden zwischen den heutigen Gesellschaften der The Grounds-Gruppe einerseits und nahe stehenden Personen andererseits in den letzten zwei Jah-

ren sowie seit Ende des letzten Geschäftsjahres bis zum Datum des Prospekts abgeschlossen bzw. bestehen bereits:

Die TGRE AG hat mit dem Aufsichtsratsmitglied Steffen Buckwitz einen Beratungsvertrag hinsichtlich Beratungsleistungen für die weitere Entwicklung von Immobilienprojekten, Projektüberwachung und Entwicklung von Business Plänen im Oktober 2017 geschlossen. Für seine Beratungsleistungen erhält Herr Buckwitz für konkrete Projekte jeweils ein Pauschalhonorar, das vorab durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft genehmigt wird.

Die Emittentin hat am 11. Mai 2017 mit der RESI GmbH und der ZuHause GmbH einen Einbringungsvertrag über die Einbringung von 94,9 % der Anteile an der TGRE AG in die Emittentin gegen Gewährung von je 6.250.000 neue Aktien geschlossen (siehe dazu VI. GESCHÄFTSÜBERBLICK, 6. Wesentliche Verträge, a) Einbringungsvertrag über 94,9 % an der TGRE AG). Alleingesellschafter der ZuHause GmbH ist Frau Raffaella Haug, die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds der Emittentin Carsten Haug, die die Geschäftsanteile wiederum treuhänderisch für das Vorstandsmitglied der Emittentin Erik Mozanowski hält. Alleingesellschafter der RESI GmbH ist Frau Gabriele Wittmann, die Ehefrau des Vorstandsmitglieds der Emittentin Hans Wittmann. Darüber hinaus verpflichten sich die Vorstände der TGRE AG, Herr Hans Wittmann und Herr Eric Mozanowski persönlich, der TGRE AG und / oder der Emittentin für einen Zeitraum von fünf Jahren den Hauptteil ihrer jeweiligen Arbeitskraft sowie ihre jeweiligen Erfahrungen und Kenntnisse als Organmitglied, Angestellter oder Berater zur Verfügung zu stellen, soweit die Emittentin darauf nicht verzichtet.

Im Mai 2016 gewährten unter anderem als Investoren zur Finanzierung eines erworbenen nachrangigen Gesellschafterdarlehens

- die RESI GmbH, deren Alleingesellschafter Frau Gabriele Wittmann, die Ehefrau des Vorstandsmitglieds der Emittentin Hans Wittmann ist, der Emittentin ein Darlehen über EUR 200.000,00 und
- die ZuHause GmbH, deren Alleingesellschafter Frau Raffaella Haug, die Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds der Emittentin Carsten Haug, die Geschäftsanteile wiederum treuhänderisch für das Vorstandsmitglied der Emittentin Erik Mozanowski hält, der Emittentin ein Darlehen über EUR 550.000

(siehe dazu VI. GESCHÄFTSÜBERBLICK, 6. Wesentliche Verträge, d) Projekt „Blue Towers“, (3) Investordarlehensverträge).

Die Emittentin und Pallidus Capital Proprietary Limited haben vereinbart, dass Pallidus Capital Proprietary Limited eine Platzierungsprovision für die im Rahmen der Privatplatzierung in Südafrika platzierten Aktien in Höhe von 3,9 % des für diese Aktien erzielten Bruttoemissionserlöses erhält. Des Weiteren wurde auf Wunsch von Pallidus Capital Proprietary Limited vereinbart, dass die RESI GmbH sowie die ZuHause GmbH an Pallidus Capital Proprietary Limited Aktien der Emittentin übertragen,

wobei die Aktienzahl ermittelt wird, indem die Platzierungsprovision, welche Pallidus Capital Proprietary Limited erhält, (abzüglich 500.000 Rand) durch den Angebotspreis von EUR 2,20 geteilt wird. Als Gegenleistung erhalten die RESI GmbH und die ZuHause GmbH die Platzierungsprovision (abzüglich 500.000 Rand).

XIV. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER EMITTENTIN

1. Grundkapital und Aktien

Die Aktien der Emittentin wurden nach den Bestimmungen des deutschen Aktienrechts geschaffen. Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit EUR 12.900.000,00. Es ist eingeteilt in 12.900.000 Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem derzeitigen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Sämtliche Aktien der Gesellschaft lauten auf den Namen und sind voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechtes bestehen nicht. Die Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft wird das nach Erfüllung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft nach Anteilen am Grundkapital auf ihre Aktien verteilt.

2. Entwicklung des Grundkapitals

Seit der Gründung der Gesellschaft am 13. April 2007 betrug das Grundkapital EUR 400.000,00. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. Juni 2017 hat die Erhöhung des Grundkapitals gegen Einlagen um bis zu EUR 17.600.000,00 durch Ausgabe von bis zu 17.600.000 neuen Aktien beschlossen. Hiervon wurde bereits eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Umfang von EUR 12.500.000,00 durchgeführt und am 20. Oktober 2017 im Handelsregister eingetragen, seither beträgt das Grundkapital EUR 12.900.000,00.

3. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. Juni 2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 21. Juni 2022 durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stammaktien als Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch höchstens um bis zu EUR 6.450.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017/I). Das Bezugsrecht kann den Aktionären auch in der Weise eingeräumt werden, dass die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen oder einem sonstigen gemäß § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG zugelassenen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand darf mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen

- soweit dies zur Vermeidung von Spitzenbeträgen erforderlich ist,

- zur Gewährung von Aktien gegen Einbringung von Sacheinlagen, insbesondere im Rahmen von Zusammenschlüssen mit Unternehmen, im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Unternehmensbeteiligungen oder im Rahmen des Erwerbs von Patenten oder anderen gewerblichen Schutzrechten oder Lizenzrechten oder einer einen Betrieb bildenden Gesamtheit von Wirtschaftsgütern,
- soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen, Wandeldarlehen oder Optionsscheinen, die von der Gesellschaft oder nachgeordneten Konzernunternehmen ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in demjenigen Umfang zu gewähren, in dem den Inhabern nach Ausübung ihrer Wandlungs- oder Optionsrechte oder Erfüllung einer Wandlungspflicht neue Aktien zustünden, oder
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens und der Ausübung dieser Ermächtigung eingetragenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne von §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf den vorstehenden anteiligen Betrag des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Bezugsrechtsausschluss veräußert oder ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der jeweiligen Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital, des Inhalts der Aktienrechte und der jeweiligen Aktienaussgabe festzulegen.

4. Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals

Nach dem Aktiengesetz kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt. Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraumes von nicht mehr als fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des

Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen. Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern im Wege der Gewährung von Bezugsrechten angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zwecke der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, 10 %, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen.

5. Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien sowie auf auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen zu. Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar. Während eines festgelegten Zeitraumes vor Ablauf der Bezugsfrist kann ein Handel der Bezugsrechte an den deutschen Wertpapierbörsen stattfinden. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, einen solchen Handel zu organisieren, und steht auch nicht dafür ein, dass ein solcher Handel stattfindet. Während der Ausübungsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen und führen zum Verlust des Bezugsanspruchs. Die Gesellschaft kann frei über die nicht bezogenen Aktien, Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen verfügen, indem diese Dritten angeboten werden; das Angebot darf jedoch nicht zu günstigeren Konditionen als das Angebot an die Aktionäre erfolgen.

Die Hauptversammlung kann durch Beschluss, der der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitig einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist ein Bericht des Vorstands erforderlich, in dem zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses dargelegt werden muss, dass das Interesse der Gesellschaft auf Ausschluss des Bezugsrechtes das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechtes überwiegt. Ein Ausschluss des Bezugsrechtes im Falle der Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere zulässig, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten (Verwässerungsschutz). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG

zu beachten, das heißt der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht „unangemessen niedrig“ sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

Bei einer bedingten Kapitalerhöhung ist ein allgemeines Bezugsrecht der Aktionäre kraft Natur der Sache ausgeschlossen. Zum Schutz der Aktionäre darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck die Hälfte, in bestimmten Fällen 10 %, des Grundkapitals nicht übersteigen. Dient das bedingte Kapital der Gewährung von Bezugsrechten an einen bestimmten Adressatenkreis, darf der Nennbetrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen.

6. Eigene Aktien

Die Emittentin hält derzeit keine eigenen Aktien. Es besteht auch keine Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb oder zur Veräußerung eigener Aktien.

7. Anzeigepflichten für Anteilsbesitz sowie für Aktiengeschäfte von Führungspersonen, Übernahmerecht

Die Gesellschaft unterliegt als im Freiverkehr notierte Gesellschaft nicht den Bestimmungen über Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz und nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz. Jedoch muss gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes ein Unternehmen der Gesellschaft mitteilen, wenn sein Anteil am Kapital der Gesellschaft 25 % bzw. am Kapital oder den Stimmrechten 50 % über- oder unterschreitet. Die Gesellschaft hat diese Mitteilung unverzüglich in den Gesellschaftsblättern zu veröffentlichen. Das Aktiengesetz enthält verschiedene Regelungen, wonach Stimmrechte bzw. Kapitalbeteiligungen aus Aktien, die im Eigentum Dritter stehen, anderen Unternehmen zugerechnet werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die tatsächlich den Aktienbesitz kontrollierenden Unternehmen die Stimmrechtsmitteilung vornehmen. Solange der Mitteilungspflichtige seiner Mitteilungspflicht nicht nachkommt, kann er die Rechte aus seinen Aktien nicht ausüben.

Es finden zudem die Regelungen der Marktmissbrauchsverordnung auf die Gesellschaft Anwendung. Gemäß Artikel 19 MAR haben Personen, die bei einem Emittenten Führungsaufgaben wahrnehmen, eigene Geschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der Aktiengesellschaft oder sich darauf beziehenden Derivaten und Finanzinstrumenten der Aktiengesellschaft und der zuständigen Behörde innerhalb von drei Arbeitstagen nach dem Geschäft mitzuteilen. Diese Pflicht trifft auch Personen, die mit der Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, eng verbunden sind. Der Emittent hat sodann die erhaltene Mitteilung unverzüglich und spätestens innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Geschäft zu

veröffentlichen und die Veröffentlichung der BaFin mitzuteilen sowie dem Unternehmensregister zur Speicherung zu übersenden. Die Mitteilungspflicht besteht nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, oder einer mit einer Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, eng verbundenen Person, insgesamt einen Betrag von EUR 5.000,00 innerhalb eines Kalenderjahres nicht erreicht.

Eine Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, bezeichnet eine Person innerhalb eines Emittenten, die einem Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan dieses Unternehmens angehört oder die als höhere Führungskraft zwar keinem der genannten Organe angehört, aber regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen mit direktem oder indirektem Bezug zu diesem Unternehmen hat und befugt ist, unternehmerische Entscheidungen über zukünftige Entwicklungen und Geschäftsperspektiven dieses Unternehmens zu treffen.

Eng verbundene Personen sind Ehepartner oder Partner, die nach nationalem Recht einem Ehepartner gleichgestellt sind, unterhaltsberechtignte Kinder entsprechend dem nationalen Recht, Verwandte, die zum Zeitpunkt der Tätigkeit des betreffenden Geschäfts seit mindestens einem Jahr demselben Haushalt angehören oder juristische Personen, Treuhand oder Personengesellschaften, deren Führungsaufgaben durch eine Person, die Führungsaufgaben wahrnimmt, oder eine eng verbundene Person wahrgenommen werden, die direkt oder indirekt von einer solchen Person kontrolliert wird, die zugunsten einer solchen Person gegründet wurde oder deren wirtschaftliche Interessen weitgehend denen einer solchen Person entsprechen.

Bei schuldhafter Nichteinhaltung der Mitteilungspflicht kann eine gesetzlich vorgesehene Geldbuße verhängt werden.

XV. INTERESSEN DRITTER, GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

1. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission / dem Angebot beteiligt sind

Die bisherigen Aktionäre der Emittentin haben ein wesentliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung der geplanten Kapitalmaßnahmen, da auf diese Weise das Geschäftsmodell der Gesellschaft neu aufgestellt werden soll.

Die ACON AG und die Pallidus Capital Proprietary Limited haben mit der Emittentin einen Vertrag hinsichtlich der Begleitung der Emission abgeschlossen. Die ACON AG und die Pallidus Capital Proprietary Limited werden bei erfolgreicher Durchführung der Transaktion eine Provision abhängig vom platzierten Emissionsvolumen erhalten.

Es gibt keine Dritten, die ein Interesse an dem Erfolg des Angebots haben.

2. Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Das Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist, dient dazu, die Eigenkapitalbasis der Emittentin zu erweitern und aufbauend auf der Einbringung der Aktien an der TGRE AG die operative Geschäftstätigkeit der Emittentin neu auszurichten und auszubauen. Eine Kapitalerhöhung im Umfang der Neuen Aktien erfordert die Gewährung eines Bezugsrechts an die Aktionäre. Die Gewährung eines Bezugsrechts stellt aber ein öffentliches Angebot dar. Daher dient das Angebot - auch - der Durchführung der Bezugsrechtkapitalerhöhung, um die Gesellschaft in die Lage zu versetzen, entweder von ihren Aktionären und / oder von Interessenten, welche die Gesellschaft im Rahmen einer Privatplatzierung gefunden hat bzw. suchen wird, Eigenkapital aufzunehmen.

Weiterer Grund für das Angebot ist es, die Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr der Börse Düsseldorf (Primärmarkt) zu listen.

Die Erlöse sollen vollständig in das laufende operative Geschäft der Emittentin investiert werden und ganz überwiegend in den Aufbau von Immobilienbeständen fließen sowie – in deutlich geringerem Umfang – in sonstige operative Kosten wie etwa allgemeine Verwaltungskosten. Die Emittentin erwägt, einen Teil der Erlöse möglicherweise auch zur Ablösung von Investordarlehenverträgen zu verwenden. Die Einzelheiten der Aufteilung stehen noch nicht fest, ebenso gibt es keine Priorisierung.

Unter der Annahme, dass sämtliche 5.100.000 Aktien gegen Bareinlagen zum Bezugspreis von EUR 2,20 gezeichnet werden, schätzt die Emittentin die Gesamtkosten der Emission einschließlich

des Angebots auf ca. EUR 1,5 Mio. Dies führt zu einem Gesamtnettoemissionserlös von EUR 9,72 Mio. in bar, der wie vorstehend aufgeführt verwendet werden soll.

XVI. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

1. Allgemeines

Der nachfolgende Abschnitt beschreibt einige wichtige deutsche Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Aktien für Aktionäre typischerweise bedeutsam sein können. Er beinhaltet keine umfassende, vollständige oder abschließende Darstellung aller denkbaren Aspekte, die für Aktionäre steuerlich relevant sein können. Für andere als die nachfolgend behandelten Aktionäre können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

Grundlage der Ausführungen ist das zum Datum dieses Prospekts für den Veranlagungszeitraum 2017 in der Bundesrepublik Deutschland geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung und veröffentlichte finanzgerichtliche Rechtsprechung) sowie die Regelungen der Doppelbesteuerungsabkommen, wie sie derzeit typischerweise von der Bundesrepublik Deutschland mit anderen Staaten abgeschlossen werden. In beiden Bereichen können sich Regelungen oder Rechtsauffassungen - unter Umständen auch rückwirkend - ändern. Die Gesellschaft übernimmt für die Aktionäre keine Verantwortung für die Abführung von Steuern an der Quelle (Kapitalertragssteuer/Abgeltungsteuer).

Die nachfolgenden Ausführungen können nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Aktionärs ersetzen. Nur im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs berücksichtigt werden. Potentiellen Erwerbern wird daher empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung von Aktien und wegen des bei einer ggf. möglichen Erstattung deutscher Quellensteuer (Kapitalertragssteuer) einzuhaltenden Verfahrens ihre steuerlichen Berater zu konsultieren.

2. Ertragsteuern

a) Laufende Besteuerung

aa) Besteuerung der Gesellschaft

In Deutschland ansässige Kapitalgesellschaften unterliegen grundsätzlich mit ihrem steuerpflichtigen Einkommen der Körperschaftsteuer. Der Körperschaftsteuersatz beträgt gegenwärtig 15 %. Auf die Körperschaftsteuer wird der Solidaritätszuschlag in Höhe von gegenwärtig 5,5 % erhoben (Zuschlagssteuer). Die Belastung aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf das steuerpflichtige Einkommen beträgt damit derzeit 15,825 %.

Dividenden und andere Gewinnanteile, die die Kapitalgesellschaft sowohl von inländischen als auch von ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind im Ergebnis zu 95 % steuerbefreit, da 5 % der körperschaftsteuerfreien Dividenden pauschal als so genannte „nicht abzugsfähige Betriebsausgaben“ gelten. Diese Steuerbefreiung ist allerdings für Dividenden an eine unmittelbare Mindestbeteiligungsquote von 10 % geknüpft, welche grundsätzlich bereits zu Beginn des Kalenderjahres bestanden haben muss. Die 95 %ige Steuerbefreiung gilt - bislang ohne Mindestbeteiligung - auch für Gewinne einer Kapitalgesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Die Einführung einer Mindestbeteiligungsschwelle ist aufgrund wiederholter Forderungen der Bundesländer im Bundesrat sowie von Abgeordneten im Bundestag derzeit im Gespräch. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Mindestbeteiligungsschwelle eingeführt und Veräußerungsgewinne für sog. Streubesitzbeteiligungen künftig nicht mehr steuerlich begünstigt werden. Verluste aus der Veräußerung solcher Anteile sind derzeit unabhängig von der Beteiligungshöhe steuerlich nicht abzugsfähig.

Außerdem unterliegen inländische Kapitalgesellschaften mit ihrem in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Dieser ermittelt sich grundsätzlich aus dem zu versteuernden Einkommen für Körperschaftsteuerzwecke, welches um spezielle Kürzungen sowie Hinzurechnungen modifiziert wird. Unter anderem bei Kapitalgesellschaften, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder daneben eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen, kann auf Antrag grundsätzlich der Gewerbeertrag, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, gekürzt werden. Ein bundesweit einheitlicher Gewerbesteuersatz existiert nicht. Vielmehr wird der Gewerbesteuersatz maßgeblich durch den von der Gemeinde, in der sich die jeweilige Betriebsstätte befindet, zu bestimmenden sog. „Hebesatz“ beeinflusst. Der durch Anwendung der sog. Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % auf den Gewerbeertrag ermittelte Gewerbesteuermessbetrag wird mit diesem Hebesatz multipliziert. Hieraus ergibt sich die Gewerbesteuerbelastung. Der Gewerbesteueraufwand kann nicht als Betriebsausgabe von der Bemessungsgrundlage für die Körperschaft- und Gewerbesteuer abgezogen werden. Die Gewerbesteuersätze liegen damit regelmäßig zwischen 7 % (bei einem Hebesatz von 200 %) und 17,5 % (bei einem Hebesatz von 500 %).

In gewerbesteuerlicher Hinsicht werden Dividenden und andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, im Ergebnis grundsätzlich ebenfalls zu 95 % freigestellt. Dies gilt indes nur dann, wenn die Kapitalgesellschaft an der entsprechenden inländischen Kapitalgesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums (Stichtagsbetrachtung) und an der entsprechenden ausländischen Kapitalgesellschaft unter bestimmten weiteren Voraussetzungen seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ununterbrochen (Periodenbetrachtung) mindestens 15 % (bzw. bei nicht-deutschen EU-Gesellschaften mindestens 10 %) des gezeichneten Kapitals hält (sog. „gewerbesteuerliches Schachtelprivileg“). Für Gewinnanteile, die von ausländischen Kapitalgesellschaften stammen, gelten zusätzliche Einschränkungen.

Verluste der Gesellschaft können zunächst - nur für Zwecke der Körperschaftsteuer - bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 1 Mio. mit dem zu versteuernden Einkommen des Vorjahres verrechnet werden (sog. „Verlustrücktrag“). Danach verbleibende Verluste werden grundsätzlich zeitlich unbefristet vorgetragen. In Vorjahren erzielte Verluste der Kapitalgesellschaft sind für körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Zwecke bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 1 Mio. uneingeschränkt mit dem maßgeblichen laufenden Gewinn zu verrechnen. Darüber hinaus können sie nur gegen 60 % des maßgeblichen laufenden Gewinns verrechnet werden. Verbleibende Verluste der Gesellschaft sind erneut vorzutragen und können im Rahmen der dargestellten Regelung von zukünftigen steuerpflichtigen Einkommen und Gewerbeerträgen abgezogen werden. Allerdings kann es unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Untergang der steuerlichen Verlustvorträge kommen (siehe dazu unten).

Aufgrund der sogenannten Zinsschranke können Nettozinsaufwendungen (Saldo aus Zinsaufwendungen und Zinserträgen des entsprechenden Wirtschaftsjahres) von EUR 3 Mio. oder mehr, sofern keine Ausnahmetatbestände greifen, bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns grundsätzlich nur noch in Höhe von 30 % des steuerlichen EBITDA abgezogen werden. Für Fremdkapitalüberlassungen durch Gesellschafter gelten zusätzliche Regelungen. Nicht abzugsfähige Zinsaufwendungen sind vorzutragen und erhöhen den Zinsaufwand in den folgenden Wirtschaftsjahren (Zinsvortrag). Bei Anwendung der Zinsschrankenregelung kann nicht genutztes Zinsabzugspotential bis zur Ausschöpfung der 30-Prozent-Grenze des EBITDA für einen Zeitraum von maximal fünf Wirtschaftsjahren in einem sog. EBITDA-Vortrag genutzt werden.

Sofern binnen fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, der Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder eine diesem nahe stehende Person übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (sog. schädlicher Beteiligungserwerb), gehen Zinsvorträge, nicht genutzte Verluste und ggf. ein nicht verwendeter EBITDA-Vortrag vollständig unter. Bis zum schädlichen Beteiligungserwerb entstandene Verluste des laufenden Wirtschaftsjahres können nicht mehr ausgeglichen werden. Übertragungen von mehr als 25 % bis zu 50 % lassen Zinsvorträge und nicht genutzte Verluste und ggf. einem nicht verwendeten EBITDA-Vortrag quotal entfallen. Eine Kapitalerhöhung steht einem schädlichen Beteiligungserwerb gleich, soweit sie zu einer Veränderung der Beteiligungsquoten am Kapital der Körperschaft führt. Bei schädlichen Beteiligungserwerben kann ein nicht genutzter Verlust abgezogen werden, soweit er die anteiligen (bei Übertragungen von mehr als 25 % bis zu 50 %) oder gesamten (bei Übertragungen von mehr als 50 %) zum Zeitpunkt des schädlichen Beteiligungserwerbs vorhandenen im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven des Betriebsvermögens der Körperschaft nicht übersteigt. Weiter liegt bei Beteiligungserwerben ein schädlicher Beteiligungserwerb nicht vor, wenn an dem übertragenden und an dem übernehmenden Rechtsträger dieselbe Person zu jeweils 100 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist. Durch das Gesetz zur Weiterentwicklung der steuerlichen Verlustverrechnung bei Körperschaften wurde darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, im Falle schädlicher Beteiligungserwerbe einen Antrag auf Berücksichtigung der von den vorgenannten

Einschränkungen betroffenen Verluste sowie Zinsvorträge als sog. fortführungsgebundene Verlustvorträge bzw. Zinsvorträge zu behandeln. In diesem Fall können diese auch nach einem schädlichen Beteiligungserwerb grundsätzlich berücksichtigt werden, sofern der bisherige, seit Gründung oder zumindest in den einem schädlichen Beteiligungserwerb vorangehenden drei Veranlagungszeiträumen, bestehende Geschäftsbetrieb aufrecht erhalten und nicht geändert oder erweitert wird und auch nicht weitere im Gesetz genannte schädliche Maßnahmen vorgenommen werden. Auch bei bestimmten Umwandlungen (z.B. Verschmelzung, Ausgliederung oder Spaltung) können Verlustvorträge, laufende Verluste, Zinsvorträge oder EBITDA-Vorträge wegfallen oder deren Nutzung beschränkt sein.

bb) Besteuerung der Anteilseigner

Allgemeines

Deutsche Kapitalgesellschaften haben grundsätzlich für Rechnung der Aktionäre von den von ihnen vorgenommenen Gewinnausschüttungen eine Kapitalertragssteuer in Höhe von - in der Regel - 25 % und einen auf die Kapitalertragssteuer erhobenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und bei natürlichen Personen ggf. auch Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Kapitalertragssteuer einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragssteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende.

Der Kapitalertragssteuerabzug erfolgt grundsätzlich unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Gewinnausschüttung auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder einen im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Die Emittentin übernimmt jedoch nicht die Verantwortung für die Einbehaltung der Kapitalertragssteuer an der Quelle. Der Kapitalertragssteuerabzug für Dividenden inländischer Aktiengesellschaften, deren Aktien sich in einer inländischen Sammelverwahrung i.S.d. § 5 DepotG, in Sonderverwahrung gem. § 2 DepotG befinden oder deren Auszahlung oder Gutschrift gegen Aushändigung von Dividendscheinen oder sonstigen Erträgnisscheinen erfolgt, ist auf das die Dividende auszahlende (inländische) Kredit- bzw. Finanzdienstleistungsinstitut, Wertpapierhandelsunternehmen oder Wertpapierhandelsbank („inländische Zahlstelle“) übertragen worden. Die inländische Zahlstelle erhält zu diesem Zweck von der ausschüttenden Aktiengesellschaft den vollen Betrag der Dividende, nimmt den Steuereinbehalt für den Aktionär vor und zahlt den verbleibenden Nettobetrag an den Aktionär aus. Durch diese Regelung können grundsätzlich auch die persönlichen Verhältnisse des jeweiligen Aktionärs bei der Berechnung des Kapitalertragssteuerabzugs durch die inländische Zahlstelle berücksichtigt werden. Die Gesellschaft, welche die Dividenden ausschüttet, ist in diesen Fällen nicht zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragssteuer, einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer verpflichtet. Die inländische Zahlstelle ist verpflichtet zu prüfen, ob Kirchensteuer einzubehalten ist und hat ggf. einen entsprechenden Einbehalt vorzunehmen.

Auf Antrag werden ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragssteuer auf Dividenden erstattet. Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne der Anlage 2 zum Einkommensteuergesetz („EStG“) in Verbindung mit § 43b EStG und der so genannten „Mutter-Tochter-Richtlinie“ (Richtlinie Nr. 2011/96/EU des Rates vom 30. November 2011) ausgeschüttet werden oder an eine Kapitalgesellschaft, die in einem Staat, mit dem die Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, ansässig ist, kann bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auf Antrag bei einer Gewinnausschüttung von der Einbehaltung der Kapitalertragssteuer ganz oder teilweise abgesehen werden. Ausländische Körperschaften mit (mittelbaren) Anteilseignern, die selbst keinen Anspruch auf Erstattung der Kapitalertragssteuer hätten, müssen besondere Voraussetzungen erfüllen.

Bei Aktionären, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie bei Aktionären, die im Ausland ansässig sind und die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragssteuer auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhanges erstattet, wenn eine Bescheinigung der inländischen Zahlstelle über die Kapitalertragssteuer vorgelegt wird. Für den Solidaritätszuschlag und etwaige Kirchensteuer gilt Entsprechendes.

Im Übrigen gilt für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen und hält der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, kann sich der Kapitalertragssteuersatz nach Maßgabe des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens reduzieren. Die Ermäßigung der Kapitalertragssteuer wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragssteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter www.bzst.bund.de heruntergeladen werden.

Besteuerung inländischer Anteilseigner

Bei Aktien, die von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen im Privatvermögen gehalten werden, unterliegen Dividenden unabhängig von der Haltedauer der Anteile in voller Höhe einer Abgeltungsteuer, d.h. mit dem Einbehalt der Steuer gilt die Einkommensteuerschuld des Anteilseigners als abgegolten. Die erzielten Einkünfte bleiben im Steuerveranlagungsverfahren (d.h. im Rahmen seiner Steuererklärung) des Anteilseigners daher unberücksichtigt. Die Abgeltungsteuer wird von der Gesellschaft bzw. der die Dividende auszahlenden inländischen Zahlstelle im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs einbehalten und abgeführt. Der Abgeltungssteuersatz beträgt aktuell 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, insgesamt 26,375 % ggf. zzgl. 8 % bzw. 9 % Kirchensteuer der Kapitalertragssteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen wird als Werbungskostenabzug insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gewährt. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist hingegen ausgeschlossen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder anderweitig genutzt werden. Die Verluste mindern aber die künftigen Einkünfte des Steuerpflichtigen aus Kapitalvermögen.

Auf Antrag des Aktionärs werden die Kapitalerträge mit dem individuellen Einkommensteuersatz besteuert, wenn dies für den Aktionär zu einer niedrigeren Steuerbelastung (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) führt (sog. Günstigerprüfung). Allerdings ist auch in diesem Fall ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen. Liegt eine Beteiligung von mehr als 25 % vor oder besteht eine Beteiligung von mindestens 1 % und ist der Anteilseigner beruflich für die Gesellschaft tätig, kommt es auf Antrag zu einer Berücksichtigung der Dividenden im Rahmen des Veranlagungsverfahrens. Hierbei unterliegen 60 % der Einkünfte der Besteuerung, in Höhe von 60 % ist der Werbungskostenabzug in diesem Falle möglich (sogenanntes „Teileinkünfteverfahren“; im Rahmen einer etwaigen Kirchensteuerpflicht ist diese Steuerbefreiung nicht zu berücksichtigen). Verluste können mit anderen Einkünften verrechnet werden.

Für Dividenden auf Aktien im Betriebsvermögen sowie im Falle von Veräußerungsgewinnen aus der Veräußerung von Dividendenscheinen und sonstigen Ansprüchen gilt die Abgeltungswirkung nicht. Sind die Aktien dem Betriebsvermögen des Aktionärs zuzuordnen, so hängt die Besteuerung vielmehr davon ab, ob der Aktionär (i) eine Körperschaft, (ii) eine natürliche Person oder (iii) eine Personengesellschaft mit gewerblichem Betriebsvermögen (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, so sind ausgeschüttete Dividenden - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Bezugsrechte - von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn grundsätzlich zu Beginn des Kalenderjahres eine unmittelbare Mindest-

beteiligung von 10 % am Grundkapital der Gesellschaft bestand. Eine Mindesthaltezeit ist insoweit nicht zu beachten. Die bezogenen Dividenden sind auch von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Allerdings gelten in jedem Fall 5 % der steuerfrei bezogenen Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben, so dass effektiv 5 % der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Darüber hinaus gehende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung sind steuerlich voll abzugsfähig. Die bezogenen Dividenden unterliegen grundsätzlich in voller Höhe der Körperschaftsteuer und ggf. Gewerbesteuer, wenn die jeweilige Mindestbeteiligungsquote am Grundkapital zu Beginn des maßgeblichen Zeitraums nicht erfüllt war.

- (ii) Bei Aktien, die von natürlichen Personen im Betriebsvermögen gehalten werden, sind Dividenden und Gewinne aus der Veräußerung oder Entnahme von Aktien zu 40 % steuerbefreit (Teileinkünfteverfahren; im Rahmen einer etwaigen Kirchensteuerpflicht ist diese Steuerbefreiung nicht zu berücksichtigen). Entsprechend können Aufwendungen, die mit Dividenden oder Aktienveräußerungs- oder Entnahmegewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nur zu 60 % abgezogen werden. Gewerbesteuerlich unterliegen die Dividenden der Steuer in voller Höhe, es sei denn, der Steuerpflichtige war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes mindestens mit 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Gewerbesteuer ist unter bestimmten Voraussetzungen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuerschuld des Aktionärs vollständig oder teilweise anrechenbar.

- (iii) Ist der Aktionär eine Personengesellschaft mit gewerblichem Betriebsvermögen, geht die Dividende in die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung ein und wird von dort den Gesellschaftern anteilig zugewiesen. Die Besteuerung für Zwecke ESt / KSt erfolgt auf der Ebene der Gesellschafter und ist davon abhängig, ob es sich bei dem jeweiligen Gesellschafter um eine natürliche Person (dann Einkommensteuer) oder um eine Körperschaft (dann Körperschaftsteuer) handelt. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern entspricht die Besteuerung der Dividenden den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Für Zwecke der Mindestbeteiligungsquote im Hinblick auf die Körperschaftsteuer erfolgt in diesem Zusammenhang eine anteilige Zurechnung des Aktienbesitzes der Personengesellschaft an deren Gesellschafter. Bei einkommensteuerpflichtigen Gesellschaftern (natürliche Personen) gelten die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze. Die Dividenden unterliegen bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zusätzlich auf Ebene der Personengesellschaft in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn die Personengesellschaft war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Ge-

sellschaft beteiligt. In diesem Fall unterliegen nur 5 % der Dividendenzahlungen der Gewerbesteuer, soweit Kapitalgesellschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind. Auf Ebene der Personengesellschaft etwa anfallende und dem betreffenden Gesellschafter zurechenbare Gewerbesteuer wird im Falle von natürlichen Personen im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die Einkommensteuer der natürlichen Personen vollständig oder teilweise angerechnet.

Besteuerung ausländischer Anteilseigner

Bei in der Bundesrepublik Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Aktionären, die ihre Aktien nicht im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuerschuld mit Einbehaltung der (ggf. nach einem Doppelbesteuerungsabkommen bzw. der Mutter-Tochter-Richtlinie ermäßigten) Kapitalertragssteuer grundsätzlich als abgegolten.

Ist der Aktionär eine natürliche Person und gehören die Aktien zu einem Betriebsvermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder zu einem Betriebsvermögen, für das ein im Sinne der anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen abhängiger ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, so unterliegen 60 % der Dividenden und Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Dividendenscheinen oder sonstigen Ansprüchen der deutschen Einkommensteuer zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebsvermögen, unterliegen die bezogenen Dividenden nach Abzug der mit ihnen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs teilweise oder vollständig anrechenbar.

Dividendenausschüttungen an ausländische Körperschaften und Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Dividendenscheinen oder sonstigen Ansprüchen (mit Ausnahme von Bezugsrechten) sind - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen - von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Aktien einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland zugerechnet werden können oder durch einen ständigen Vertreter in Deutschland gehalten werden und grundsätzlich zu Beginn des Kalenderjahres eine unmittelbare Mindestbeteiligung von 10 % am Grundkapital der Gesellschaft besteht. Gehören die Aktien zu einer gewerblichen Betriebsstätte in Deutschland, unterliegen die bezogenen Dividenden der Gewerbesteuer, es sei denn, die Beteiligung betrug zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums mindestens 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Auch wenn die Dividende von Körperschaftsteuer und Ge-

werbsteuer befreit ist, werden jedoch 5 % der Dividenden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Dividenden der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer unterliegen. Im Übrigen können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden.

Ist der Gläubiger der Kapitalerträge eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so werden 2/5 der Kapitalertragssteuer auf Antrag erstattet. Der Antrag ist bei dem Bundeszentralamt für Steuern zu stellen. Eine weitergehende Freistellung oder Erstattung nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung oder § 43b EStG (Mutter-Tochter-Richtlinie) bleibt unberührt. Ausländische Körperschaften, mit (mittelbaren) Anteilseignern, die selbst keinen Anspruch auf Erstattung der Kapitalertragssteuer hätten, müssen weitere Voraussetzungen erfüllen.

b) Besteuerung bei Veräußerung

aa) Besteuerung inländischer Aktionäre

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien (bei einer nicht wesentlichen Beteiligung i.S.v. § 17 EStG, siehe dazu sogleich) oder der Veräußerung von Dividendenscheinen oder sonstigen Ansprüchen, die im Privatvermögen einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person gehalten werden und nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, sind unabhängig von der Haltedauer der Aktien einkommensteuer- und solidaritätszuschlagspflichtig (und unterliegen ggf. der Kirchensteuer). Sie unterliegen als Kapitaleinkünfte der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Abgeltungsteuer). Die Abgeltungsteuer wird von der die Veräußerung durchführenden inländischen Zahlstelle im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs einbehalten und abgeführt. Ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist - unabhängig von der Berücksichtigung des Sparer-Pauschbetrages - nicht zulässig. Entsteht ein Veräußerungsverlust, so kann dieser lediglich mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien bei der inländischen Zahlstelle verrechnet werden. Soweit dies in dem Veranlagungszeitraum, in dem die Verluste angefallen sind nicht möglich ist, mindern die Verluste die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Veranlagungszeiträumen aus der Veräußerung von Aktien erzielt. Alternativ kann der Anleger bei der inländischen Zahlstelle eine Bescheinigung der nicht ausgeglichenen Verluste bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres beantragen, um diese im Rahmen der Steuerveranlagung mit anderweitig erzielten Einkünften aus Aktien zu verrechnen. Eine Berücksichtigung im folgenden Veranlagungszeitraum scheidet in diesem Fall aus.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Privatvermögen eines in Deutschland ansässigen Aktionärs gehalten werden, sind jedoch im Teileinkünfteverfahren zu 60 % steuerpflichtig, wenn der Aktionär - oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger - in einem Zeitpunkt

während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war(en) (sog. wesentliche Beteiligung i.S.v. § 17 EStG). In diesem Falle unterliegen auch 60 % der Gewinne aus der Veräußerung eines Bezugsrechtes dem individuellen Einkommensteuersatz und dem Solidaritätszuschlag (im Falle einer etwaigen Kirchensteuerpflicht findet die Steuerbefreiung für Zwecke der Kirchensteuer keine Anwendung). Verluste aus der Veräußerung der Aktien oder Bezugsrechte sowie Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, sind nur zu 60 % abziehbar. Es können sich weitere Abzugsbeschränkungen ergeben. Im Rahmen der Steuerveranlagung ist die einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) grundsätzlich anzurechnen und in Höhe eines etwaigen Überhangs zu erstatten, wenn eine Bescheinigung der inländischen Zahlstelle über die Kapitalertragssteuer sowie den Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer vorgelegt wird.

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien, die von einem in Deutschland ansässigen Aktionär im Betriebsvermögen gehalten werden, hängt davon ab, ob der Aktionär (i) eine Kapitalgesellschaft, (ii) eine natürliche Person oder (iii) eine Personengesellschaft mit gewerblichem Betriebsvermögen (Mitunternehmerschaft) ist:

- (i) Ist der Aktionär eine inländische Kapitalgesellschaft, sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen - grundsätzlich und bislang ohne Mindestbeteiligungserfordernis von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag befreit. Jedoch werden 5 % der Gewinne als steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer unterliegen. Tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, können für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke nach den allgemeinen Regeln als Betriebsausgaben abgezogen werden. Dagegen sind Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen, steuerlich nicht abzugsfähig.
- (ii) Werden die Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne dem individuellen Einkommensteuersatz zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer (sowie ggf. der Kirchensteuer von 8 % bzw. 9 % der Einkommensteuer, die sich ohne Begünstigung durch das sog. Teileinkünfteverfahren ergeben würde). Mit solchen Veräußerungen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Aufwendungen und Veräußerungsverluste sowie Verluste aus der Abschreibung (Wertberichtigung) der Aktien sind nur zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Es können sich weitere Abzugsbeschränkungen ergeben. Gehören die Aktien zu einem gewerblichen Betriebs-

vermögen, sind 60 % der Veräußerungsgewinne auch gewerbsteuerpflichtig. Allerdings ist die Gewerbesteuer im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens unter gewissen Voraussetzungen teilweise oder vollständig auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Gewinne aus der Veräußerung von Aktien können derzeit unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einem Höchstbetrag von EUR 500.000,00 ganz oder teilweise von den Anschaffungskosten bestimmter gleichzeitig oder später angeschaffter anderer Wirtschaftsgüter abgezogen bzw. in eine zeitlich begrenzte Reinvestitionsrücklage eingestellt werden.

- (iii) Ist der Aktionär eine Personengesellschaft mit gewerblichem Betriebsvermögen, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nur auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters dieser Gesellschaft erhoben, nicht aber auf Ebene der Personengesellschaft. Die Besteuerung hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, entspricht die Besteuerung der Veräußerungsgewinne den unter Gliederungspunkt (i) aufgezeigten Grundsätzen. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, finden - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen für Unternehmen des Finanz- und Versicherungssektors - grundsätzlich die unter Gliederungspunkt (ii) dargestellten Grundsätze Anwendung. Zusätzlich unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien bei Zurechnung zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft der Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft und zwar grundsätzlich zu 60 %, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, und grundsätzlich zu 5 %, soweit Kapitalgesellschaften beteiligt sind. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, bleiben für Zwecke der Gewerbesteuer unberücksichtigt, wenn sie auf eine Körperschaft als Gesellschafter entfallen, und werden nur in Höhe von 60 % berücksichtigt, wenn sie auf eine natürliche Person als Gesellschafter entfallen. Bei natürlichen Personen als Gesellschafter von der Personengesellschaft wird die gezahlte, auf ihren Anteil entfallend Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer angerechnet.

Die einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) wird anteilig auf die jeweilige Steuerschuld angerechnet oder in Höhe eines Überhangs erstattet, wenn eine Bescheinigung der inländischen Zahlstelle über die Kapitalertragssteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) vorgelegt wird.

bb) Besteuerung ausländischer Anteilseigner

Erfolgt die Veräußerung der Aktien durch eine ausländische natürliche Person, (i) die die Aktien in einer Betriebsstätte, festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger

Vertreter in Deutschland bestellt ist, oder (ii) die selbst - bzw. bei unentgeltlichem Erwerb dessen Rechtsvorgänger - zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien direkt oder indirekt mit mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland zu 60 % der Einkommensteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag). Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % auch der Gewerbesteuer. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor, sofern die Aktien nicht im Vermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder durch einen inländischen ständigen Vertreter, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, gehalten werden.

Veräußerungsgewinne, die eine nicht in Deutschland ansässige Körperschaft erzielt, sind - vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, zum Beispiel für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen - grundsätzlich von der deutschen Gewerbe- und der deutschen Körperschaftsteuer befreit. 5 % der Gewinne werden als steuerlich nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt, so dass effektiv 5 % der Gewinne der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) unterliegen, wenn (i) die Aktien über eine Betriebsstätte gehalten werden oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das in Deutschland ein ständiger Vertreter bestellt ist, der im Sinne des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens abhängig ist, oder (ii) vorbehaltlich der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens die ausländische Körperschaft zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Gehören die Aktien zu einer inländischen gewerblichen Betriebsstätte der Körperschaft, so unterliegen 5 % des Veräußerungsgewinns auch der Gewerbesteuer. Bei Steuerpflicht im Inland können tatsächlich anfallende Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen, für körperschaft- und gewerbsteuerliche Zwecke als Betriebsausgaben abgezogen werden. Verluste aus der Veräußerung oder Abschreibung der Aktien sowie andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind steuerlich hingegen nicht abzugsfähig. Soweit eine Steuerveranlagung im Inland stattfindet, wird einbehaltene Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) auf die jeweilige Steuerschuld angerechnet oder in Höhe eines Überhangs erstattet, wenn eine Bescheinigung der inländischen Zahlstelle über die Kapitalertragssteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) vorgelegt wird.

c) Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen, Pensionsfonds, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, welche nach § 1a des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) i.V.m. den Art. 102 bis 106 der EU-Verordnung Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsfor-

derungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der EU-Verordnung Nr. 646/2012 (ABl L 176 vom 27. Juni 2013, Satz 1) oder unmittelbar nach den Art. 102 bis 106 der EU-Verordnung Nr. 575/2013 dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne das Teileinkünfteverfahren oder die Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. von der Gewerbesteuer. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des KWG, an denen Kreditinstitute oder Finanzdienstleistungsinstitute unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % beteiligt sind, gehalten werden und zum Zeitpunkt des Zugangs zum Betriebsvermögen als Umlaufvermögen auszuweisen sind. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens, soweit sie mit Dividenden (mit Ausnahme der Fälle, in denen Art. 4 Abs. 1 der Mutter-Tochter-Richtlinie anzuwenden ist) und Veräußerungsgewinnen nach Maßgabe der obigen allgemeinen Erläuterungen in der Bundesrepublik Deutschland steuerpflichtig sind.

Dividendenerträge, einschließlich der Veräußerung von Dividendenscheinen, von sonstigen Ansprüchen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind, sind - unter weiteren Voraussetzungen - in voller Höhe körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds. Darüber hinaus finden für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds weitere besondere steuerliche Regelungen Anwendung.

Dividenden und Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Dividendenscheinen oder sonstigen Ansprüchen sind in den vorgenannten Fällen allerdings grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war und die Anteile (bei Kranken- und Lebensversicherungen sowie Pensionsfonds) nicht den Kapitalanlagen dieser Unternehmen zuzuordnen sind.

3. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, insbesondere wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf - in bestimmten Fällen zehn - Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

- (ii) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder
- (iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen im Sinne des § 1 Abs. 2 Außensteuergesetz („AStG“) zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen für Aktien in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur im Fall des ersten Gliederungspunktes und mit Einschränkungen im Fall des zweiten Gliederungspunktes erhoben werden kann.

Besondere Vorschriften gelten für deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben und zu einer inländischen juristischen Person des öffentlichen Rechts in einem Dienstverhältnis stehen und dafür Arbeitslohn aus einer inländischen öffentlichen Kasse beziehen, sowie für zu ihrem Haushalt gehörende Angehörige, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

4. Sonstige Steuern

Bei Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von Aktien fällt nach derzeitiger Rechtslage keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Die Veräußerung oder die Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten unterliegt in Deutschland aktuell auch keiner Börsenumsatzsteuer. Allerdings haben sich mittlerweile elf Mitgliedsstaaten der EU darauf verständigt, im Wege des Verfahrens der „Verstärkten Zusammenarbeit“ ein gemeinsames Finanztransaktionssteuersystem einzuführen. Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Kommission am 14. Februar 2013 einen Vorschlag für eine Richtlinie zur Einführung einer Finanztransaktionssteuer veröffentlicht. Nach diesem Vorschlag dürfen teilnehmende Mitgliedsstaaten eine EU-Finanztransaktionssteuer auf alle Finanztransaktionen verlangen, bei denen (i) zumindest eine Partei der Transaktion in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig ist und (ii) ein im Gebiet eines teilnehmenden Mitgliedsstaates ansässiges Finanzinstitut Partei der Transaktion ist und entweder auf eigene Rechnung oder die Rechnung einer anderen Person oder im Namen einer Partei der Transaktion handelt. Der Richtlinienvorschlag ist sehr weit gefasst und kann auch bei Transaktionen von Finanzinstituten in nicht teilnehmenden Staaten anfallen, wenn keine der Parteien in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat als ansässig gilt, das betreffende Finanzinstrument aber durch eine in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässige Stelle ausgegeben

wurde. In einem solchen Fall seien beide Parteien als in diesem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig anzusehen. Die Erträge aus Wertpapieren können durch die Anwendung dieser Steuer beeinträchtigt werden, wenn die genannten Punkte zutreffen. Der Steuersatz soll zumindest 0,01 % des Nennwerts bei Finanztransaktionen in Bezug auf Derivatkontrakte und zumindest 0,1 % der Gegenleistung oder des Marktpreises bei allen anderen steuerpflichtigen Finanztransaktionen betragen und soll von den Finanzinstituten abgezogen werden. Jedoch konnte eine Einigung bisher nicht erzielt werden. Ob eine Finanztransaktionssteuer eingeführt und wie diese dann auszugestalten ist befindet sich derzeit noch in der Diskussion zwischen den Mitgliedstaaten, sodass eine Einführung sowie ihr etwaiger Anwendungsbereich derzeit noch nicht feststeht. Es ist nicht auszuschließen, dass sich weitere Mitgliedstaaten für die Einführung der Finanztransaktionssteuer entscheiden werden.

Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die unmittelbare oder mittelbare Übertragung oder Vereinigung in einer Hand von mindestens 95 % der Aktien oder Gesellschaftsanteile kann Grunderwerbsteuer auslösen, wenn die Gesellschaft oder Gesellschaften, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, über inländische Grundstücke verfügen.

FINANZTEIL

I.	Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der The Grounds Real Estate Development AG (ehemals Netwatch AG) (IFRS)	F-3
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2016	F-4
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016	F-5
C.	Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2016	F-6
D.	Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2016	F-7
E.	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016	F-8
F.	Eigenkapital-Überleitung und Überleitung des Jahresergebnisses	F-9
G.	Anhang für das Geschäftsjahr 2016	F-10
H.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-23
II.	Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 der The Grounds Real Estate Development AG (ehemals Netwatch AG) (IFRS)	F-25
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2015	F-26
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015	F-27
C.	Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2015	F-28
D.	Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2015	F-29
E.	Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015	F-30
F.	Eigenkapital-Überleitung und Überleitung des Jahresergebnisses	F-31
G.	Anhang für das Geschäftsjahr 2015	F-32
H.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-45
III.	Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der The Grounds Real Estate Development AG (ehemals Netwatch AG) (HGB)	F-47
A.	Bilanz zum 31. Dezember 2016	F-48
B.	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016	F-49
C.	Anhang für das Geschäftsjahr 2016	F-50
D.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-51
IV.	Geprüfter Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 der The Grounds Real Estate AG (IFRS)	F-52
A.	Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2016	F-53
B.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	F-54
C.	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2016	F-55
D.	Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016	F-56
E.	Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016	F-57
F.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	F-84

V.	Geprüfter Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 der The Grounds Real Estate AG (IFRS)	F-85
A.	Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2015	F-86
B.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	F-87
C.	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2015	F-88
D.	Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015	F-89
E.	Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015	F-90
F.	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-113
VI.	Ungeprüfter Zwischenabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 der The Grounds Real Estate Development AG (ehemals Netwatch AG) (IFRS) ...	F-114
A.	Bilanz zum 30. Juni 2017	F-115
B.	Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2017	F-116
C.	Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2017	F-117
D.	Kapitalflussrechnung zum 30. Juni 2017	F-118
E.	Anhang zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017	F-119
VII.	Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 der The Grounds Real Estate AG (IFRS)	F-129
A.	Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2017	F-130
B.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2017	F-131
C.	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2017	F-132
D.	Konzern-Kapitalflussrechnung zum 30. Juni 2017	F-133
E.	Anhang zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017	F-134
VIII.	Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen zum 31. Dezember 2016 und 30. Juni 2017 der The Grounds Real Estate Development AG (ehemals Netwatch AG) (IFRS)	F-161
A.	Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017	F-162
B.	Pro-Forma Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016.....	F-164
C.	Pro-Forma Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2017.....	F-165
D.	Erläuterungen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen	F-166
E.	Bescheinigung zu den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen.....	F-172

**Gepürfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
der**

**The Grounds Real Estate Development AG
(ehemals Netwatch AG)**

(IFRS)

A. Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Finanzielle Vermögenswerte	5.6	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Summe langfristige Vermögenswerte		0,00	0,00
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	0,00	212.200,00
Liquide Mittel	5.2	<u>215.246,15</u>	<u>8.746,41</u>
Summe kurzfristige Vermögenswerte		215.246,15	220.946,41
Bilanzsumme		215.246,15	220.946,41
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.4	400.000,00	400.000,00
Bilanzverlust	5.4	<u>-185.753,85</u>	<u>180.053,59</u>
Summe Eigenkapital		214.246,15	219.946,41
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.6	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Summe langfristige Schulden		0,00	0,00
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	5.5	<u>1.000,00</u>	<u>1.000,00</u>
Summe kurzfristige Schulden		1.000,00	1.000,00
Bilanzsumme		215.246,15	220.946,41

B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	Anhang	01.01.16 - 31.12.16	01.01.15 - 31.12.15
Umsätze aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	5.7	0,00	212.200,00
Sonstige betriebliche Erträge	5.9	0,00	471,05
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	5.8	0,00	-
Sonstiger betrieblicher Aufwand	5.9	-5.700,26	-8.644,33
		<hr/>	<hr/>
Betriebsergebnis		-5.700,26	155.573,28
Zinserträge		0,00	0,86
Finanzergebnis		<hr/> 0,00	<hr/> 0,86
		<hr/>	<hr/>
Ergebnis vor Ertragsteuern		-5.700,26	155.572,42
		<hr/>	<hr/>
Ergebnis		-5.700,26	155.572,42
Earnings per Share		-0,01	-0,39

C. Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	01.01.16 - 31.12.16	01.01.15 - 31.12.15	
Ergebnis	-5.700,26	155.572,42	-
Finanzielle Vermögenswerte	0,00	280.000,00	-
Ertragsteuern	0,00	84.000,00	
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	0,00	196.000,00	-
Gesamtergebnis	-5.700,26	351.572,42	-

D. Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2016

Eigenkapital				
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen	Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2015	400.000,00	196.000,00	-24.481,17	571.518,83
Gesamtergebnis		-196.000,00	-155.572,42	351.572,42
Stand 31.12.2015	400.000,00	0,00	-180.053,59	219.946,41
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen	Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2016	400.000,00	0,00	-180.053,59	219.946,41
Gesamtergebnis		0,00	-5.700,26	-5.700,26
Stand 31.12.2016	400.000,00	0,00	-185.753,85	214.246,15

E. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis	-5.700,26	155.572,42
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	147.400,00
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0,00	-0,86
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.700,26	-8.173,28
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	212.200,00	0,00
+ Erhaltene Zinsen	0,00	0,86
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	212.200,00	0,86
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	206.499,74	-8.172,42
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.746,41	16.918,83
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	215.246,15	8.746,41

Ergänzende Erläuterungen im Anhang, Abschnitt 5.11.

F. Eigenkapital-Überleitung und Überleitung des Jahresergebnisses

Eigenkapital 31.12.2014 HGB		375.518,83	Erläuterung
Finanzielle Vermögenswerte	280.000,00		Fair Value Bewertung Wertpapiere
Latente Steuern	-84.000,00		Passive latente Steuern
Summe Anpassungen IFRS		196.000,00	
Eigenkapital 01.01.2015 IFRS		571.518,83	
Eigenkapital 31.12.2015 HGB		219.946,41	Erläuterung
	-		
Finanzielle Vermögenswerte	280.000,00		Ausbuchung Wertpapiere
Latente Steuern	84.000,00		Ausbuchung Wertpapiere
Summe Anpassungen IFRS 2015		-196.000,00	siehe Eigenkapital-Überleitung zum 01.01.2015
Eigenkapital-Anpassung 01.01.2015		196.000,00	
Eigenkapital 31.12.2015 IFRS		219.946,41	
Jahresfehlbetrag HGB in 2015		155.572,42	Erläuterung
Keine Anpassungen	0		n/a
Summe Anpassungen IFRS 2015		0	
Jahresfehlbetrag IFRS in 2015		155.572,42	

G. Anhang für das Geschäftsjahr 2016

1. Grundlegende Informationen

Die Netwatch AG hat ihren Sitz in München, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 171362 eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft sind im Freiverkehr an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist:

- die Unternehmensberatung, insbesondere die Unternehmensstrukturberatung und das Unternehmensresearch;
- der Erwerb, die Veräußerung, die Vermietung und die Verwaltung von Immobilien;
- der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie die Vornahme aller sonstigen damit verbundenen Geschäfte im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sowie allen sonstigen, eine behördliche oder gerichtliche Erlaubnis erfordernden Tätigkeiten;
- die Erbringung von Marketing-, Vertriebs- und sonstigen Dienstleistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie einschließlich des Internets, sowie der Datenverarbeitung und verwandter Bereiche.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Jahresabschluss der Netwatch AG für das Geschäftsjahr 2016 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Netwatch AG. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung

zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) und ggf. zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die der Aufstellung des Jahresabschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Jahresabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 zugrunde liegen.

Im IFRS-Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation			geändert/neu
IFRS 10/12/ IAS 28	Investmentgesellschaften: Konsolidierungsausnahme	Anwendung der	geändert
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge		geändert
IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten		geändert
IAS 16/IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden		geändert
IAS 16/IAS 41	Bilanzierung fruchttragender Pflanzen		geändert
IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten		geändert
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss		geändert
IASB 2010- 2012	Verbesserungsprojekt IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24		geändert
IASB 2012- 2014	Verbesserungsprojekt IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34		geändert

Hieraus ergaben sich für den Jahresabschluss der Netwatch AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der Netwatch AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IFRS 10/28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	1. Januar 2017
IAS 7	Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017
IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018
IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018
IASB 2014-2016	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	1. Januar 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1. Januar 2018
IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018
IFRS 16	Leasing	1. Januar 2019

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Jahresabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Euro (EUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Beizulegender Wert

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 marktbasierenden 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 Bewertungshierarchie 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).

2.3 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte die Gesellschaft nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn die Gesellschaft Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige

Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie primär mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der dem Börsenkurs entspricht. Ist der beizulegende Zeitwert nicht hinreichend sicher bestimmbar, kommen hilfsweise die fortgeführten Anschaffungskosten zum Ansatz. Die Differenz zum Zugangswert wird erfolgsneutral direkt in einer Rücklage im Eigenkapital erfasst. Bei Verkauf oder Wertminderung ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital berücksichtigter unrealisierter Erfolg aus der Zeitwertbewertung erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übernehmen.

Die Netwatch AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.

Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten und im Falle einer Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.5 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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 die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

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

2.6 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 Bilanzstichtag 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 ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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 Rücklagen erfasst werden.

3. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die Netwatch AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern, und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der 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 Risikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens und der geringen Komplexität seiner Geschäftstätigkeit angemessenes, nicht formalisiertes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat.

4. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der 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. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat das Unternehmen angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Unternehmens.

5. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der Vorperiode resultierten aus Wertpapierverkäufen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	212.200
Wertberichtigung	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	0	212.200

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

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	212.200
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	0	212.200

5.2 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

5.3 Finanzielle Vermögenswerte

Der Ausweis der Vorperiode betrifft Aktieninvestments, die in 2015 veräußert wurden.

5.4 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 400.000,00 und ist eingeteilt in 400.000 Stückstammaktien.

Der Bilanzverlust resultiert aus den kumulierten erwirtschafteten Ergebnissen der Netwatch AG bis zum Bilanzstichtag.

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

5.5 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	Gesamt
	EUR	EUR
1. Januar 2016	1.000	1.000

Verbrauch	1.000	1.000
Auflösung	0	0
Zuführung	1.000	1.000
31. Dezember 2016	1.000	1.000

5.6 Latente Steuern

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten.

Auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Es existieren körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von jeweils EUR 43.964,00 (Vorjahr EUR 38.261,00), auf die in der Bilanz noch keine Steuerlatenzen angesetzt wurden.

5.7 Umsätze aus dem Verkauf von Vermögensanlagen

In den Umsätzen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen sind folgende Beträge enthalten:

	2016	2015
	EUR	EUR
Verkaufserlöse Wertpapiere	0	212.000
Summe	0	212.000

5.8 Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen

In den Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen sind folgende Beträge enthalten:

	2016	2015
	EUR	EUR
Aufwendungen aus Wertpapierverkäufen	0	359.600
Summe	0	359.600

5.9 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2016	2015
	EUR	EUR
Aufwandsersatzungen	0	471
Summe	0	471

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2016	2015
	EUR	EUR
Nebenkosten des Geldverkehrs	4.759	7.314
Rechts- und Beratungskosten	0	548
Abschluss- und Prüfungskosten	689	404
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	253	378
Summe	5.701	8.644

5.10 Ergebnis je Aktie

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

	2016	2015
Ergebnis (EUR)	-5.700	-155.572
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (EUR)	400.000	400.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,01	-0,39

Im Geschäftsjahr 2016 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2016 wird keine Dividende vorgeschlagen werden.

5.11 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt EUR -5.700,00 (Vorjahr EUR -8.173,00).

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben.

5.12 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 31.12.2016	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Liquide Mittel	215.246		215.246	2
Summe finanzielle Vermögenswerte	215.246		215.246	

	Buchwert 31.12.2015	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	212.200	LaR	212.200	3
Liquide Mittel	8.746		8.746	2
Summe finanzielle Vermögenswerte	220.946		220.946	
* LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)				

	Buchwert 01.01.2015	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Liquide Mittel	16.919		16.919	2
Finanzielle Vermögenswerte des Anlagevermögens	639.600	AfS	639.600	1,3
Summe finanzielle Vermögenswerte	656.519		656.519	
* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte)				

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)		Available-for-Sale Financial Assets (AfS)	
	2016	2015	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verlust aus Abgang	-	-	-	-147.400
Nettoergebnis (GuV)	0	0	0	-147.400

b) Finanzielle Risiken

Das Unternehmen 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 der Gesellschaft minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen der Netwatch AG liquide Mittel in Höhe von EUR 215.246,00 (Vorperiode: EUR 8.746,00) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko der Netwatch AG wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Auf Grund der Geschäftstätigkeit ist die Netwatch AG keinen wesentlichen Risiken aus Forderungsausfällen ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Es besteht kein Zinsänderungsrisiko, da keine variabel verzinslichen Kreditfazilitäten vorliegen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Netwatch AG mit den Aktionären der Grounds AG einen Einbringungsvertrag über insgesamt 94,9 % der Anteile an der Grounds AG geschlossen, die mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 in die Gesellschaft eingebracht werden sollen.

Die Hauptversammlung hat am 22. Juni 2017 dem Einbringungsvertrag und der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt EUR 12,5 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsieht, zugestimmt. Die Kapitalerhöhung belief sich insgesamt auf einen Betrag von EUR 17,6 Mio.

7. Sonstige Angaben

Im Jahresabschluss sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers enthalten.

München, den 21. August 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

Eric Mozanowski

H. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2016 (Anlage 1 bis 5) der Netwatch AG, München, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung – unter Einbeziehung der Buchführung von Firma Netwatch AG für das Geschäftsjahr vom 1. Dezember 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie den Bestimmungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

München, den 28. August 2017

CdC Capital GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Merthan

Wirtschaftsprüfer

**Gepürfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015
der**

**The Grounds Real Estate Development AG
(ehemals Netwatch AG)**

(IFRS)

A. Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Anhang	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2014
Vermögenswerte				
Langfristige Vermögenswerte				
Finanzielle Vermögenswerte	5.6	0,00	639.600,00	359.600,00
Summe langfristige Vermögenswerte		0,00	639.600,00	359.600,00
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	212.200,00	0,00	0,00
Liquide Mittel	5.2	8.746,41	16.918,83	17.865,95
Summe kurzfristige Vermögenswerte		220.946,41	16.918,83	17.865,95
Bilanzsumme		220.946,41	656.518,83	377.465,95
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	5.4	400.000,00	400.000,00	400.000,00
Rücklagen	5.4	0,00	196.000,00	0,00
Bilanzverlust	5.4	-180.053,59	-24.481,17	-23.571,05
Summe Eigenkapital		219.946,41	571.518,83	376.428,95
Schulden				
Langfristige Schulden				
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.6	0,00	84.000,00	0,00
Summe langfristige Schulden		0,00	84.000,00	0,00
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	5.5	1.000,00	1.000,00	1.037,00
Summe kurzfristige Schulden		1.000,00	1.000,00	1.037,00
Bilanzsumme		220.946,41	656.518,83	377.465,95

B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	Anhang	01.01.15 - 31.12.15	01.01.14 - 31.12.14
Umsätze aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	5.7	212.200,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	5.9	471,05	0,00
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen	5.8	-	0,00
Sonstiger betrieblicher Aufwand	5.9	-8.644,33	-1.899,82
		<u>-</u>	
Betriebsergebnis		155.573,28	-1.899,82
Zinserträge		0,86	3,06
Finanzergebnis		<u>0,86</u>	<u>3,06</u>
		-	
Ergebnis vor Ertragsteuern		155.572,42	-1.896,76
Ertragsteuern	5.10	0,00	986,64
		-	
Ergebnis		155.572,42	-910,12
Earnings per Share		-0,39	0,00

C. Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	01.01.15 - 31.12.15	01.01.14 - 31.12.14
Ergebnis	-155.572,42	-910,12
Finanzielle Vermögenswerte	-280.000,00	0,00
Ertragsteuern	84.000,00	0,00
Summe der direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisse	-196.000,00	0,00
Gesamtergebnis	-351.572,42	-910,12

D. Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	Eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen	Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2014	400.000,00	0,00	-23.571,05	376.428,95
Gesamtergebnis		196.000,00	-910,12	195.089,88
Stand 31.12.2014	400.000,00	196.000,00	-24.481,17	571.518,83
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen	Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2015	400.000,00	196.000,00	-24.481,17	571.518,83
Gesamtergebnis		-196.000,00	-155.572,42	-351.572,42
Stand 31.12.2015	400.000,00	0,00	-180.053,59	219.946,41

E. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	01.01.2015	01.01.2014
	-	-
	31.12.2015	31.12.2014
	-----	-----
	-	
Ergebnis	155.572,42	-910,12
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	0,00	-37,00
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	147.400,00	0,00
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-0,86	-3,06
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-8.173,28	-950,18
+ Erhaltene Zinsen	0,86	3,06
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,86	3,06
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8.172,42	-947,12
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	16.918,83	17.865,95
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.746,41	16.918,83

Ergänzende Erläuterungen im Anhang, Abschnitt 5.11.

F. Eigenkapital-Überleitung und Überleitung des Jahresergebnisses

Eigenkapital 31.12.2013 HGB		376.428,95	Erläuterung
Keine IFRS-Anpassungen			
Summe Anpassungen IFRS		0,00	
Eigenkapital 01.01.2014 IFRS		376.428,95	
Eigenkapital 31.12.2014 HGB		375.518,83	Erläuterung
Finanzielle Vermögenswerte	280.000,00		Fair Value Bewertung Wertpapiere
Latente Steuern	-84.000,00		Passive latente Steuern
Summe Anpassungen IFRS 2014		196.000,00	
Eigenkapital-Anpassung 01.01.2014		0,00	siehe Eigenkapital-Überleitung zum 01.01.2014
Eigenkapital 31.12.2014 IFRS		571.518,83	
Jahresfehlbetrag HGB in 2014		910,12	Erläuterung
Keine Anpassungen	0		n/a
Summe Anpassungen IFRS 2014		0	
Jahresfehlbetrag IFRS in 2014		910,12	

G. Anhang für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlegende Informationen

Die Netwatch AG hat ihren Sitz in München, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 171362 eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft sind im Freiverkehr an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist:

- die Unternehmensberatung, insbesondere die Unternehmensstrukturberatung und das Unternehmensresearch;
- der Erwerb, die Veräußerung, die Vermietung und die Verwaltung von Immobilien;
- der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie die Vornahme aller sonstigen damit verbundenen Geschäfte im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sowie allen sonstigen, eine behördliche oder gerichtliche Erlaubnis erfordernden Tätigkeiten;
- die Erbringung von Marketing-, Vertriebs- und sonstigen Dienstleistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie einschließlich des Internets, sowie der Datenverarbeitung und verwandter Bereiche.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Jahresabschluss der Netwatch AG für das Geschäftsjahr 2015 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Als date of transition i.S.d. IFRS 1 wurde der 1. Januar 2014 bestimmt. Die Überleitung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS wurde nach den Vorschriften des IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, vorgenommen. Entsprechend IFRS 1 wendet die Netwatch AG alle zum 31. Dezember 2015 verpflichtend anzuwendenden IFRS-Regelungen auf ihre

IFRS Eröffnungsbilanz und die in diesem Abschluss dargestellten Vergleichszahlen und die Berichtsperiode an.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Netwatch AG. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) und ggf. zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die der Aufstellung des Jahresabschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Jahresabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde liegen.

Im IFRS-Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IFRIC 21	Abgaben	neu
IFRS 2011-2013	Verbesserungsprojekt 2011-2013, Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	geändert

Hieraus ergaben sich für den Jahresabschluss der Netwatch AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der Netwatch AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten	1. Januar 2016
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 10/28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt
IFRS 10/12/ IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. Januar 2016
IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1. Januar 2016
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten bei Preisregulierung	1. Januar 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IAS 16/IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. Januar 2016
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. Februar 2015
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	1. Januar 2016
IAS 16/IAS 41	Bilanzierung fruchttragender Pflanzen	1. Januar 2016
IASB 2012-2014	Verbesserungsprojekt IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34	1. Januar 2016
IASB 2010-2012	Verbesserungsprojekt IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24	1. Februar 2015

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Jahresabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Euro (EUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Beizulegender Wert

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 marktbasierenden 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 Bewertungshierarchie 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).

2.3 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte die Gesellschaft nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn die Gesellschaft Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit

nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie primär mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der dem Börsenkurs entspricht. Ist der beizulegende Zeitwert nicht hinreichend sicher bestimmbar, kommen hilfsweise die fortgeführten Anschaffungskosten zum Ansatz. Die Differenz zum Zugangswert wird erfolgsneutral direkt in einer Rücklage im Eigenkapital erfasst. Bei Verkauf oder Wertminderung ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital berücksichtigter unrealisierter Erfolg aus der Zeitwertbewertung erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übernehmen.

Die Netwatch AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.

Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten und im Falle einer Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.5 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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 die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

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

2.6 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 Bilanzstichtag 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 ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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 Rücklagen erfasst werden.

3. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die Netwatch AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern, und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der 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 Risikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens und der geringen Komplexität seiner Geschäftstätigkeit angemessenes, nicht formalisiertes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat.

4. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der 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. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat das Unternehmen angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Unternehmens.

5. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der Vorperiode resultierten aus Wertpapierverkäufen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	212.200	0
Wertberichtigung	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	212.200	0

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

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	212.200	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	212.200	0

5.2 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

5.3 Finanzielle Vermögenswerte

Der Ausweis per 1. Januar 2014 betrifft Aktien, die in 2015 veräußert wurden. Da für beide Aktieninvestments zum 1. Januar 2014 kein Börsenkurs vorlag, erfolgte eine Bewertung zu den Anschaffungskosten in Höhe von EUR 359.600,00. Zum 31. Dezember 2014 konnte für die Aktie einer Beteiligungsgesellschaft ein Börsenkurs ermittelt werden; daher erfolgte eine Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert von EUR 480.000,00, während die sonstigen Aktien unverändert zu den Anschaffungskosten in Höhe von EUR 159.600,00 anzusetzen waren.

Durch den Wechsel von der Anschaffungskosten- zur Zeitbewertung zum 31. Dezember 2014 hat sich unter Abgrenzung latenter Steuerverbindlichkeiten von EUR 84.000,00 eine erfolgsneutrale Rücklagenzuführung in Höhe von EUR 196.000,00 ergeben.

5.4 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 400.000,00 und ist eingeteilt in 400.000 Stückstammaktien.

Der Bilanzverlust resultiert aus den kumulierten erwirtschafteten Ergebnissen der Netwatch AG bis zum Bilanzstichtag.

Die Rücklagen resultieren aus der erfolgsneutralen Zeitbewertung von finanziellen Vermögenswerten und den darauf entfallenden aktiven latenten Steuern.

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

5.5 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	Gesamt
	EUR	EUR
1. Januar 2015	1.000	1.000
Verbrauch	1.000	1.000
Auflösung	0	0
Zuführung	1.000	1.000
31. Dezember 2015	1.000	1.000

5.6 Latente Steuern

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren aus den Abweichungen zwischen steuerlichen Wertansätzen und IFRS-Wertansätzen von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten.

Auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Es existieren körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von jeweils EUR 38.261,00 (Vorjahr EUR 30.088,00), auf die in der Bilanz noch keine Steuerlatenzen angesetzt wurden.

5.7 Umsätze aus dem Verkauf von Vermögensanlagen

In den Umsätzen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	2014
	EUR	EUR
Verkaufserlöse Wertpapiere	212.200	0
Summe	212.200	0

5.8 Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen

In den Aufwendungen aus dem Verkauf von Vermögensanlagen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	2014
	EUR	EUR
Aufwendungen aus Wertpapierverkäufen	359.600	0
Summe	359.600	0

5.9 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	2014
	EUR	EUR
Aufwandsersatzungen	471	0
Summe	471	0

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	2014
	EUR	EUR
Nebenkosten des Geldverkehrs	7.314	1.250
Rechts- und Beratungskosten	548	404
Abschluss- und Prüfungskosten	404	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	378	246
Summe	8.644	1.900

5.10 Ertragsteuern

Die für die Vorperiode ausgewiesenen Ertragsteuern betreffen effektive Steuererstattungen für das Geschäftsjahr 2012.

5.11 Ergebnis je Aktie

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

	2015	2014
Ergebnis (EUR)	-155.572	-910
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (EUR)	400.000	400.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,39	0,00

Im Geschäftsjahr 2015 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2015 wird keine Dividende vorgeschlagen werden.

5.11 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt EUR -8.173,00 (Vorjahr EUR -950,00).

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben.

5.12 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 31.12.2015	Bewertungs- kategorie gemäß IAS	Fair Value	Bewertungs- hierarchie

		39*		
	EUR		EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	212.200	LaR	212.200	3
Liquide Mittel	8.746		8.746	2
Summe finanzielle Vermögenswerte	220.946		220.946	

* LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)

	Buchwert 31.12.2014	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Liquide Mittel	16.919		16.919	2
Finanzielle Vermögenswerte des Anlagevermögens	639.600	AfS	639.600	1,3
Summe finanzielle Vermögenswerte	656.519		656.519	

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte)

	Buchwert 01.01.2014	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Liquide Mittel	17.866		17.866	2
Finanzielle Vermögenswerte des Anlagevermögens	359.600	AfS	359.600	1,3
Summe finanzielle Vermögenswerte	377.466		377.466	

* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte)

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)	Available-for-Sale Financial Assets (AfS)
--	-----------------------------	---

	2015	2014	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verlust aus Abgang	–	–	-147.400	0
Nettoergebnis (GuV)	0	0	-147.4000	0

b) **Finanzielle Risiken**

Das Unternehmen 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 der Gesellschaft minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen der Netwatch AG liquide Mittel in Höhe von EUR 8.746,00 (Vorperiode: EUR 16.919,00) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko der Netwatch AG wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Auf Grund der Geschäftstätigkeit ist die Netwatch AG keinen wesentlichen Risiken aus Forderungsausfällen ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Es besteht kein Zinsänderungsrisiko, da keine variabel verzinslichen Kreditfazilitäten vorliegen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2015 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Netwatch AG haben.

7. Sonstige Angaben

Im Jahresabschluss sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers enthalten.

München, den 21. August 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

Eric Mozanowski

H. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Dezember 2015 bis zum 31. Dezember 2015 (Anlage 1 bis 5) der Netwatch AG, München, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalveränderungsrechnung – unter Einbeziehung der Buchführung von Firma Netwatch AG für das Geschäftsjahr vom 1. Dezember 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie den Bestimmungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

München, den 28. August 2017

CdC Capital GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Merthan

Wirtschaftsprüfer

**Gepürfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
der**

**The Grounds Real Estate Development AG
(ehemals Netwatch AG)**

(HGB)

A. Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>A. Umlaufvermögen</u>	215.246,15	220.946,41
Summa Aktiva	<u>215.246,15</u>	<u>220.946,41</u>

Passiva (in Euro)	Geschäftsjahr	Vorjahr
<u>A. Eigenkapital</u>	214.246,15	219.946,41
1. Gezeichnetes Kapital	400.000,00	400.000,00
2. Bilanzverlust	-185.753,85	-180.053,59
<u>B. Rückstellungen</u>	1.000,00	1.000,00
Summe Passiva	<u>215.246,15</u>	<u>220.946,41</u>

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr keine eigenen Aktien erworben oder veräußert, sie hält auch keine eigenen Aktien. Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht. Gewährungen im Sinne von § 285 Nr. 9 lit. c HGB bestehen nicht.

B. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
1. Umsatzerlös / Erlöse aus Abgang von Wertpapieren des Anlagevermögens	0,00	212.200,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	471,05
3. Materialaufwand / Aufwendungen für Wertpapiere	0,00	-359.600,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.701,27	-8.644,33
5. Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,86
6. Sonstige Steuern	1,01	0,00
7. Jahresverlust	<u>-5.700,26</u>	<u>-155.572,42</u>

C. Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes, des Handelsgesetzbuches und der Satzung aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a HGB. Der Abschluss der Gesellschaft ist nicht prüfungspflichtig, wurde aber freiwillig geprüft.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die handelsrechtliche Bilanzierung und Bewertung ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vorgenommen worden.

Forderungen und liquide Mittel werden mit dem Nominalwert gegebenenfalls um Wertberichtigungen vermindert bilanziert.

Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten und sonstige Risiken in der Höhe gebildet, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Das Umlaufvermögen betrifft ein Kontokorrentkonto mit täglicher Verfügbarkeit.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag unverändert EUR 400.000,00 und ist eingeteilt in 400.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückstammaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00. Es hat sich im Berichtsjahr nicht verändert.

Ergänzende Angaben

Im Berichtszeitraum war Herr Robert Zeiss als Alleinvorstand bestellt, er erhielt keine Vergütung für seine Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat bezog ebenfalls keine Vergütung und setzte sich wie folgt zusammen:

- Sam Winkel, Vorstand, Vorsitzender
- Olaf Neugebauer, Vorstand, stv. Vorsitzender
- Alexander Landgraf-Meltzer, Vorstandsassistent

München, den 8.3.2017

Der Vorstand

D. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung von Firma Netwatch AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

München, den 22.3.2017

CdC Capital GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Merthan) Wirtschaftsprüfer

**Gepürfter Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
der**

The Grounds Real Estate AG

(IFRS)

A. Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen und Sachanlagen	5.1	8.976,00	0,00
Beteiligungen	5.2	8.527,00	0,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte			
Unternehmensanteile	5.3	5.485,84	7.783,02
Sonstige Forderungen	5.5	0,00	2.897.959,18
Latente Ertragsteuerforderungen	5.12	96.467,00	96.467,00
Summe langfristiges Vermögen		119.455,84	3.002.209,20
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5.4	3.623.573,07	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5	2.380,00	178.500,00
Sonstige Forderungen	5.5	6.153.547,73	1.572.325,27
Liquide Mittel	5.6	48.301,89	11.709,00
Latente Ertragsteuerforderungen	5.12	0,00	12.843,00
Summe kurzfristiges Vermögen		9.827.802,69	1.775.377,27
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	151.946,17
Bilanzsumme		9.947.258,53	4.929.532,64
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.7	50.000,00	50.000,00
Bilanzgewinn (i. Vj. Bilanzverlust)	5.7	973.642,59	-201.946,17
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		1.023.642,59	-151.946,17
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		7.067,17	0,00
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	151.946,17
Summe Eigenkapital		1.030.709,76	0,00
Schulden			
Langfristige Schulden			
Sonstige Verbindlichkeiten	5.10	1.512.472,74	2.831.632,64
Summe langfristige Schulden		1.512.472,74	2.831.632,64
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	5.9	42.850,00	45.792,93
Finanzverbindlichkeiten	5.8	2.677.273,08	0,00
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.11	105.957,00	51.572,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	11.459,96	80.260,54
Sonstige Verbindlichkeiten	5.10	4.566.535,99	1.920.274,53
Summe kurzfristige Schulden		7.404.076,03	2.097.900,00
Bilanzsumme		9.947.258,53	4.929.532,64

B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Anhang	01.01.16 - 31.12.16	01.01.15 - 31.12.15
Umsatzerlöse	5.13	402.000,00	189.375,00
Sonstige betriebliche Erträge	5.16	1.279.838,98	895,19
Bestandsveränderungen	5.14	76.000,00	0,00
<i>Gesamtleistung</i>		1.757.838,98	190.270,19
Materialaufwand	5.15	201.280,39	365.170,96
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5.1	7.524,65	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.16	363.057,99	130.054,65
Betriebsergebnis		1.185.975,95	-304.955,42
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	5.3	-2.297,18	-549,98
Zinserträge	5.21	1.189.239,86	586.396,68
Zinsaufwendungen	5.21	1.128.335,01	550.717,08
Finanzergebnis		58.607,67	35.129,62
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.244.583,62	-269.825,80
Ertragsteuern	5.17	-74.177,69	60.784,00
Konzernergebnis		1.170.405,93	-209.041,80
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		-5.182,83	0,00
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		1.175.588,76	-209.041,80
Ergebnis je Aktie	5.18	23,51	-4,18

C. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2016

Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
Stand 01.01.2015	50.000,00	7.095,63	0,00	57.095,63
Konzern-Gesamtergebnis	0,00	-209.041,80	0,00	-209.041,80
Stand 31.12.2015	50.000,00	-201.946,17	0,00	-151.946,17
	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
Stand 01.01.2016	50.000,00	-201.946,17	0,00	-151.946,17
Konzern-Gesamtergebnis	0,00	1.175.588,76	-5.182,83	1.170.405,93
Veränderung nicht- beherrschende Anteile	0,00	0,00	12.250,00	12.250,00
Stand 31.12.2016	50.000,00	973.642,59	7.067,17	1.030.709,76

D. Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Konzernergebnis	1.170.405,93	-209.041,80
+ Abschreibungen Anlagevermögen	7.524,65	0,00
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	2.297,18	549,98
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	22.685,07	114.155,74
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.078.651,00	0,00
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.940.581,27	-4.089.780,35
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25.767,18	138.124,87
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-60.904,85	-35.679,60
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	74.177,69	-60.784,00
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-6.942,28	0,00
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.784.221,70	-4.142.455,16
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	158.000,00	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	1.114.404,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-9.233,02	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-201.020,63	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.527,00	-8.333,00
+ erhaltene Zinsen	28,12	0,00
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.053.651,47	-8.333,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	101.644,92	4.147.729,04
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	12.250,00	0,00
- gezahlte Zinsen	-24.004,88	-20,48
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	89.890,04	4.147.708,56
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.640.680,19	-3.079,60
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.709,00	14.788,60
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.628.971,19	11.709,00

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 5.19

E. Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016

1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate AG hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 160968 B eingetragen.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist die Funktion einer Holdinggesellschaft, Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Gesellschaftsbeteiligungen an Kapitalgesellschaften und Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Kommanditbeteiligungen an Kommanditgesellschaften. Weiterhin umfasst der Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Immobilien oder Anteilen an Immobilien.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde freiwillig erstellt und ist nicht zur Offenlegung vorgesehen.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrundeliegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der The Grounds Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IFRS 10/12/ IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	geändert
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	geändert
IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	geändert
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten bei Preisregulierung	geändert
IAS 16/IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	geändert
IAS 16/IAS 41	Bilanzierung fruchttragender Pflanzen	geändert
IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten	geändert
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	geändert
IASB 2010- 2012	Verbesserungsprojekt IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24	geändert
IASB 2012- 2014	Verbesserungsprojekt IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34	geändert

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die

Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der The Grounds Real Estate AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IFRS 10/28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	1. Januar 2017
IAS 7	Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017
IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018
IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018
IASB 2014-2016	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	1. Januar 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1. Januar 2018
IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018
IFRS 16	Leasing	1. Januar 2019

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Konsolidierung

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der The Grounds Real Estate AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2 c.

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 entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 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.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

b) Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern einen maßgeblichen Einfluss hat. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die The Grounds Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

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

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

c) Konsolidierungskreis

Die The Grounds Real Estate AG bezieht zum 31. Dezember 2016 fünf Tochterunternehmen in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 31. Dezember 2015 hat sich der Konsolidierungskreis insoweit geändert, dass die Wohnen am Straussee Projektentwicklung GmbH in 2016 gegründet wurde.

Nachfolgend sind die neben der The Grounds Real Estate AG in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Liste der Tochtergesellschaften		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Verwaltungs UG	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100 %
Wohnen am Straussee Projektentwicklung GmbH	Berlin	51 %

Liste der assoziierten Unternehmen		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	33,33 %

2.3 Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit noch nicht in berichtspflichtige Segmente unterteilt.

2.4 Fremdwährungsumrechnung

Die The Grounds Real Estate AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen.

2.5 Beizulegender Wert

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 Bewertungshierarchie 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).

2.6 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Unter das immaterielle Vermögen fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt zwei bis sechs Jahre.

Die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der jeweiligen Nutzungsdauer.

2.7 Wertminderungen von Vermögenswerten

Immaterielle 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 Betrages 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 der Wertminderung 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 höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

2.8 Finanzinstrumente

2.8.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht

zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie primär mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der dem Börsenkurs entspricht. Ist der beizulegende Zeitwert nicht hinreichend sicher bestimmbar, kommen hilfsweise die fortgeführten Anschaffungskosten zum Ansatz. Die Differenz zum Zugangswert wird erfolgsneutral direkt in einer Rücklage im Eigenkapital erfasst. Bei Verkauf oder Wertminderung ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital berücksichtigter unrealisierter Erfolg aus der Zeitwertbewertung erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übernehmen.

Die The Grounds Real Estate AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.

Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten und im Falle einer Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

2.8.2 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 Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag 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.

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

2.9 Vorräte

Die Vorräte des 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 Sanierungen 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.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.11 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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 die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

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

2.12 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 Bilanzstichtag 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 ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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 Rücklagen erfasst werden.

2.13 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet und um Rabatte und andere ähnliche Abzüge gekürzt.

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades erfasst, sofern das Ergebnis eines Dienstleistungsgeschäfts verlässlich geschätzt werden kann. Eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses ist dann möglich, wenn die Höhe der Umsatzerlöse sowie die angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten für das Geschäft und der Fertigstellungsgrad verlässlich bestimmbar sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft der Gesellschaft zufließen wird. Der Fertigstellungsgrad ermittelt sich nach Zeitaufwand.

Zinserträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden kann.

3. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds Real Estate AG das Ziel, die Liquidität und 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 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 Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

4. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der 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. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat der Konzern angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

5. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 wie folgt:

	Immaterielles Vermögen	Sachanlagen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	0	0
Kumulierte Abschreibungen	0	0
Buchwert zum 1. Januar 2016	0	0
Zugänge (+)	9	201
Abgänge (-)	0	-193
Abschreibungen (-)	0	-8
Buchwert zum 31. Dezember 2016	9	0
Anschaffungs-/Herstellungskosten	9	0
Kumulierte Abschreibungen	0	0

5.2 Beteiligungen

Bei den Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 7,5 % an der Squadra 1. Immobilien Gesellschaft GmbH, Frankfurt, der zu Anschaffungskosten bilanziert ist.

5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	8	0
Anteilswerb	0	8
Anteile an Gewinnen und Verlusten	-3	0
Ende des Geschäftsjahrs	5	8

5.4 Vorräte

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft umfasst unfertige Leistungen und geleistete Anzahlungen. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	76	0
Geleistete Anzahlungen	3.548	0
Summe	3.624	0

5.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	2	179
Wertberichtigungen	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	2	179

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

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	179
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	0	179
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	2	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	0	0
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Langfristig		
Forderungen aus hingegebenen nachrangigen Darlehen	0	2.898
Kurzfristig		
Forderungen aus Sicherungseinbehalten	400	0
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	1.516	0
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	303	0
Forderungen aus Darlehen an Dritte	302	20
Forderungen aus hingegebenen nachrangigen Darlehen	3.633	1.538
Übrige sonstige Forderungen	0	14
Summe	6.154	4.470

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten beinhalten Forderungen aus einem notariellen Vertrag gegen den Käufer, die dieser zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Vertrag zurückbehalten hat.

Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften resultiert aus einer Kreditlinienvereinbarung mit der Beteiligungsgesellschaft. Die Kreditlinie wird verzinst mit dem 1-Jahres-Euribor zuzüglich 0,5 Prozentpunkte.

Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen und an Dritte erfolgten im Rahmen von kurzfristigen und marktüblich verzinslichen Kontokorrentgewährungen.

Nachrangige, kurzfristige Darlehen wurden an zwei Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilienprojekten gewährt. Die Verzinsung erfolgt in Form einer Festvergütung bzw. in Form eines fixen Zinssatzes zuzüglich einer endfälligen Gewinnbeteiligung. Aus Sicht des Bilanzstichtags war im Vorjahr eine langfristige Forderung in Höhe von TEUR 2.898 auszuweisen, die im Geschäftsjahr 2016 in die kurzfristigen Vermögenswerte umzugliedern war. Von der Darlehensnehmerin wurden keine Sicherheiten gewährt. Dagegen hat eine nahestehende Person der Darlehensnehmerin eine Bürgschaftserklärung und eine Anteilsverpfändung zur Sicherung von Ansprüche der Darlehensgeberin gewährt.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

5.6 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

5.7 Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Stückstammaktien.

Der Bilanzgewinn (i. Vj. Bilanzverlust) resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden.

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

5.8 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft dargestellt:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.677	0
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.677	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 2.244 durch Grundschulden auf dem betreffenden Immobilienbestand und in voller Höhe aus der Abtretung der daraus resultierenden Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Zusätzlich hat die The Grounds Real Estate AG eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft auf erstes Anfordern in Höhe von TEUR 3.100 gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 2.244 beträgt mindestens 3,0 % basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 433 beträgt mindestens 5,5 % basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor.

Auf Grund der Kurzfristigkeit der beiden Darlehen entspricht der Effektivzinssatz im Wesentlichen dem Nominalzinssatz.

Alle Kredite lauten auf Euro.

5.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Abschluss und Prüfung	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2016	7	39	46
Verbrauch	2	32	34
Auflösung	0	6	6
Zuführung	26	10	36
31. Dezember 2016	31	11	42

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen enthalten.

5.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Langfristig		
Investorendarlehen	756	2.832
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	756	0
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	80
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	25
Investorendarlehen	4.010	990
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	85	548
Verbindlichkeiten aus Darlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	321	298
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	3	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	148	59
Summe	6.090	4.832

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerverpflichtungen.

Die Darlehensverträge sind weit überwiegend projektbezogen ausgestaltet und mit Nachrangklauseln versehen. Sogenannte „Investorendarlehen“ in Höhe von TEUR 1.538, die im Geschäftsjahr 2016 getilgt wurden, waren mit einer Verzinsung von 15 % zuzüglich einer Investorengewinnbeteiligung ausgestaltet. Weitere Investorendarlehen in Höhe von TEUR 3.444 (Vorjahr TEUR 2.832) sind gegen Gewährung einer Festvergütung ausgegeben. Ausschließlich aus dem Geschäftsjahr 2016 resultierende Investorendarlehen von TEUR 514, TEUR 1.512 und TEUR 445 wurden gegen Gewährung eines Zinses von 11,5 % zuzüglich eines Investorengewinnes, einer ausschließlich gewinnabhängigen Vergütung und einer Verzinsung von 10 % ausgegeben.

Die an die Gesellschaft gewährten Darlehen (Stand der Schuld zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 3.444, Stand der Schuld zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 4.370) sind durch die Abtretung von Ansprüchen aus Nachrangdarlehensverträgen besichert. Weitere erhaltene Darlehen mit einem Stand zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 1.512 sind durch die Abtretung von

Ansprüchen aus Nachrangdarlehensverträgen und der Beteiligung an der darlehensempfangenden Gesellschaft besichert.

5.11 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 106 (Vorjahr TEUR 52) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr TEUR 18) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr TEUR 34).

5.12 Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen		
• die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	96	96
• die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	0	13
Summe	96	109

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	109	1
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	109	1
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	-13	108
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	96	109
Latente Steuerforderungen	96	109

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen erklären sich wie folgt:

Ursache	Steuerlicher Verlustvortrag	Gesamt
	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2015	1	1
Erfolgswirksam erfasste Beträge	108	108
Stand 31. Dezember 2015	109	109
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-13	-13
Stand 31. Dezember 2016	96	96

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen 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 Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, die sich ergebenden Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können.

5.13 Umsatzerlöse

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Projektentwicklungsleistungen	202	150
Erstellung Due Diligence	200	0
Vermittlungsleistungen	0	39
Summe	402	189

5.14 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2016 betreffen die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen um TEUR 76.

5.15 Materialaufwand

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	16
Aufwendungen für Immobilienprojekte	0	298
Bezogene Leistungen	201	51
Summe	201	365

5.16 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	1.115	0
Verkäufen von Sachanlagen	158	0
Auflösung von Rückstellungen	6	1

Übrige sonstige betriebliche Erträge	1	0
Summe	1.280	1

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Raumkosten	16	10
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	17	2
Werbe- und Reisekosten	39	2
Rechts- und Beratungskosten	25	86
Abschluss- und Prüfungskosten	26	6
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	194	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	46	24
Summe	363	130

5.17 Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	-61	-48
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-13	109
Summe	-74	61

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung		
	2016	2015
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.245	-270
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-376	81
Effekt aus		
• steuerfreien Erträgen	+320	0
• sonstigen Ursachen	-18	-20

Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	-74	61
---	-----	----

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vorjahr 30,175 %) zugrunde gelegt.

5.18 Ergebnis je Aktie

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

	2016	2015
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	1.176	-209
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (TEUR)	50	50
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	23,51	-4,18

Im Geschäftsjahr 2016 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2016 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

5.19 Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt TEUR -3.784 (Vorjahr: EUR -4.142). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr TEUR 0) enthalten.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und setzt sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	48	12
Finanzverbindlichkeiten	-2.677	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-2.629	12

5.20 Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse sind unter 5.8 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

5.21 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 31.12.2016	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertung skategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumen- te im Anwendun- gsbereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Beteiligungen**	9	9	AfS	9	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	2	LaR	2	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.154	6.154	LaR	6.154	Stufe 3
Liquide Mittel	48	48	-	48	-
Summe finanzieller Vermögenswerte	6.213	6.213		6.213	
Finanzverbindlichkeiten	2.677	2.677	AmC	2.677	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	11	AmC	11	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	6.079	6.079	AmC	6.079	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	8.767	8.767		8.767	-
<p>* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar</p> <p>** Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz zu „at cost“, da</p>					

der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.

	Buchwert 31.12.2015	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumen- te im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Beteiligungen**	0	0	--	0	--
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	179	179	LaR	179	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.470	4.470	LaR	4.470	Stufe 3
Liquide Mittel	12	12	--	12	–
Summe finanzieller Vermögenswerte	4.661	4.661		4.661	
Finanzverbindlichkeiten	0	0	--	0	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	80	AmC	80	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	4.752	4.752	AmC	4.752	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	4.832	4.832		4.832	–
<p>* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar</p> <p>** Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz zu „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.</p>					

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, 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

Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten. Dagegen wiesen im Geschäftsjahr 2015 Sonstige Forderungen und Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.898 und Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.832 eine Laufzeit zwischen ein und zwei Jahren auf.

Die periodengerechte Abgrenzung der Transaktionskosten in Höhe von insgesamt TEUR 120 unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 90 geführt.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR) 01.01. bis 31.12.		Available-for-Sale Financial Assets (AfS) 01.01. bis 31.12.		Financial Liabilities measured at Amortised Cost (AmC) 01.01. bis 31.12.	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	1.189	586	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	–	–	1.128	551
Nettoergebnis	1.189	586	–	--	–1.128	–551

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

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 3 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. Dezember 2016			
	Buchwert	Mittelabfluss in der	Mittelabfluss in der	Späterer Mittelabfluss

		nächsten Berichts- periode	übernächsten Berichts- periode	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	2.767	2.767	--	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	11	--	--
Sonstige Verbindlichkeiten	6.079	4.567	1.512	--
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.090	4.578	1.512	--
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	8.857	7.345	1.512	--

	31. Dezember 2015			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichts- periode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	--	--	--	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	80	--	--
Sonstige Verbindlichkeiten	4.752	1.920	2.832	--
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.832	2.000	2.832	--
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	4.832	2.000	2.832	--

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

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr TEUR 12) zur Verfügung. Es bestehen ungenutzte Kreditlinien zur Fertigstellung bestimmter Projekte in Höhe von TEUR 1.133 (Vorjahr TEUR 0).

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen, die gegenläufig eine Chance auf den Erhalt einer risikoadäquaten vergleichsweise hohen Verzinsung beinhalten. Die projektbezogene Darlehensvergabe stellt gleichzeitig auch eine Risikokonzentration zum jeweiligen Bilanzstichtag dar.

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 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 Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise die Vergleichsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2016 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um TEUR 14 (Vorjahr TEUR 0) geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

5.22 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden im Geschäftsjahr 2016 und im Vorjahr nicht getätigt.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2016 keine Bezüge erhalten. Der Aufsichtsrat hat im Februar 2016 auf einen Teil der Aufsichtsratsvergütung für das Jahr 2016 verzichtet. Ausgezahlt wurden für das Jahr 2016 Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 5. Weitere Rückstellungen und Vergütungen des Aufsichtsrates für 2016 erfolgen nicht.

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind unter 5.5 dargestellt.

Daraus resultieren Zinserträge an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (im Vorjahr: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind unter 5.10 dargestellt.

Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 36 (im Vorjahr: TEUR 16).

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Netwatch AG mit den Aktionären der The Grounds Real Estate AG einen Einbringungsvertrag über insgesamt 94,9 % der Anteile an der Grounds AG geschlossen, die mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 in die Gesellschaft eingebracht werden sollen.

Die Hauptversammlung hat am 22. Juni 2017 dem Einbringungsvertrag und der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt 12,5 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsieht, zugestimmt. Die Kapitalerhöhung belief sich insgesamt auf einen Betrag von EUR 17,6 Mio.

7. Sonstige Angaben

Der Abschlussprüfer hat folgende Leistungen an den Grounds-Konzern erbracht:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	15	0
Summe	15	0

Berlin, den 13. September 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

F. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der The Grounds Real Estate AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Anhang - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Berlin, 13.09.2017

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

**Gepürfter Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
der**

The Grounds Real Estate AG

(IFRS)

A. Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2015

	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Nach der Equity-Methode bilanzierte			
Unternehmensanteile	5.1	7.783,02	0,00
Sonstige Forderungen	5.2	2.897.959,18	0,00
Latente Ertragsteuerforderungen	5.8	96.467,00	584,00
Summe langfristiges Vermögen		3.002.209,20	584,00
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	178.500,00	37.580,92
Sonstige Forderungen	5.2	1.572.325,27	43.752,50
Liquide Mittel	5.3	11.709,00	14.788,60
Latente Ertragsteuerforderungen	5.8	12.843,00	0,00
Summe kurzfristiges Vermögen		1.775.377,27	96.122,02
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		151.946,17	0,00
Bilanzsumme		4.929.532,64	96.706,02
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.4	50.000,00	50.000,00
Bilanzverlust (i. Vj. Bilanzgewinn)	5.4	-201.946,17	7.095,63
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-151.946,17	57.095,63
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		151.946,17	0,00
Summe Eigenkapital		0,00	57.095,63
Schulden			
Langfristige Schulden			
Sonstige Verbindlichkeiten	5.6	2.831.632,64	0,00
Summe langfristige Schulden		2.831.632,64	0,00
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	5.5	45.792,93	8.079,19
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.7	51.572,00	3.630,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.6	80.260,54	2.919,67
Sonstige Verbindlichkeiten	5.6	1.920.274,53	24.981,53
Summe kurzfristige Schulden		2.097.900,00	39.610,39
Bilanzsumme		4.929.532,64	96.706,02

B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Anhang	01.01.15 - 31.12.15	12.06.14 - 31.12.14
Umsatzerlöse	5.9	189.375,00	37.500,00
Sonstige betriebliche Erträge	5.11	895,19	0,00
<i>Gesamtleistung</i>		190.270,19	37.500,00
Materialaufwand	5.10	365.170,96	2.856,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.11	130.054,65	25.116,80
Betriebsergebnis		-304.955,42	9.527,20
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-549,98	0,00
Zinserträge	5.16	586.396,68	752,50
Zinsaufwendungen	5.16	550.717,08	138,07
Finanzergebnis		35.129,62	614,43
Ergebnis vor Ertragsteuern		-269.825,80	10.141,63
Ertragsteuern	5.12	60.784,00	-3.046,00
Konzernergebnis		-209.041,80	7.095,63
Ergebnis je Aktie	5.13	-4,18	0,14

C. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2015

Eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	Summe
Stand 12.06.2014	0,00	0,00	0,00
Einzahlung Grundkapital	50.000,00	0,00	50.000,00
Konzern-Gesamtergebnis	0,00	7.095,63	7.095,63
Stand 31.12.2014	50.000,00	7.095,63	57.095,63
	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2015	50.000,00	7.095,63	57.095,63
Konzern-Gesamtergebnis	0,00	-209.041,80	-209.041,80
Stand 31.12.2015	50.000,00	-201.946,17	-151.946,17

D. Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015

	01.01.2015 - 31.12.2015	12.06.2014 - 31.12.2014
Konzernergebnis	-209.041,80	7.095,63
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	549,98	0,00
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	114.155,74	8.079,19
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-	-
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.089.780,35	-81.164,92
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	138.124,87	31.393,13
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	-35.679,60	-614,43
	-60.784,00	0,00
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.142.455,16	-35.211,40
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.333,00	0,00
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.333,00	0,00
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.147.729,04	0,00
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0,00	50.000,00
- gezahlte Zinsen	-20,48	0,00
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.147.708,56	50.000,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.079,60	14.788,60
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.788,60	0,00
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.709,00	14.788,60

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 5.14

E. Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2015

1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate AG hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie wurde am 12.06.2014 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 160968 B eingetragen.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist die Funktion einer Holdinggesellschaft, Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Gesellschaftsbeteiligungen an Kapitalgesellschaften und Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Kommanditbeteiligungen an Kommanditgesellschaften. Weiterhin umfasst der Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Immobilien oder Anteilen an Immobilien.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde freiwillig erstellt und ist nicht zur Offenlegung vorgesehen.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrundeliegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Konzernabschluss der The Grounds Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2015 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Als date of transition i.S.d. IFRS 1 wurde das Gründungsdatum der Gesellschaft (12.6.2014) zugrunde gelegt. Eine Überleitung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS war daher nicht erforderlich. Die The Grounds Real Estate AG wendet alle zum 31. Dezember 2015 verpflichtend anzuwendenden IFRS-Regelungen auf ihre IFRS-Eröffnungsbilanz und die in diesem Abschluss dargestellten Vergleichszahlen und die Berichtsperiode an.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zugrunde liegen.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IFRIC 21	Abgaben	neu
IFRS 2011-2013	Verbesserungsprojekt 2011-2013, Änderungen zu IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40	geändert

Hieraus ergaben sich für den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der The Grounds Real Estate AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten	1. Januar 2016

IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 10/28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt
IFRS 10/12/ IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. Januar 2016
IFRS 11	Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1. Januar 2016
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten bei Preisregulierung	1. Januar 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IAS 16/IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. Januar 2016
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. Februar 2015
IAS 27	Equity-Methode im Einzelabschluss	1. Januar 2016
IAS 16/IAS 41	Bilanzierung fruchttragender Pflanzen	1. Januar 2016
IASB 2012- 2014	Verbesserungsprojekt IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34	1. Januar 2016
IASB 2010- 2012	Verbesserungsprojekt IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16/38 und IAS 24	1. Februar 2015

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Konsolidierung

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der The Grounds Real Estate AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2 c.

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 entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 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.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

b) Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern einen maßgeblichen Einfluss hat. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die The Grounds Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bedeutsam 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 Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust

und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens die den Anteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen an Stelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

c) Konsolidierungskreis

Die The Grounds Real Estate AG bezieht zum 31. Dezember 2015 vier Tochterunternehmen in den Konzernabschluss ein. Gegenüber dem 31. Dezember 2014 hat sich der Konsolidierungskreis insoweit geändert, dass die TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH und die TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH in 2015 gegründet wurden.

Nachfolgend sind die neben der The Grounds Real Estate AG in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Liste der Tochtergesellschaften		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Verwaltungs UG	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100 %

Liste der assoziierten Unternehmen		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	33,33 %

2.3 Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit noch nicht in berichtspflichtige Segmente unterteilt.

2.4 Fremdwährungsumrechnung

Die The Grounds Real Estate AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen.

2.5 Beizulegender Wert

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 Bewertungshierarchie 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).

2.6 Finanzinstrumente

2.6.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare

finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

2.6.2 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 Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag 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.

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

2.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.8 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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 die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

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

2.9 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 Bilanzstichtag 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 ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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 Rücklagen erfasst werden.

2.10 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenen Gegenleistung bewertet und um Rabatte und andere ähnliche Abzüge gekürzt.

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades erfasst, sofern das Ergebnis eines Dienstleistungsgeschäfts verlässlich geschätzt werden kann. Eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses ist dann möglich, wenn die Höhe der Umsatzerlöse sowie die angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten für das Geschäft und der Fertigstellungsgrad verlässlich bestimmbar sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft der Gesellschaft zufließen wird. Der Fertigstellungsgrad ermittelt sich nach Zeitaufwand.

Zinserträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden kann.

3. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds Real Estate AG das Ziel, die Liquidität und 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 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 Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

4. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der 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. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat der Konzern angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

5. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	0	0
Anteilsenerwerb	8	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	0	0
Ende des Geschäftsjahrs	8	0

5.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	179	38
Wertberichtigungen	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	179	38

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

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	179	38
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	179	38
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	0	0
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Langfristig		
Forderungen aus hingegebenen nachrangigen Darlehen	2.898	0
Kurzfristig		
Forderungen aus Darlehen an Dritte	20	0
Forderungen aus hingegebenen nachrangigen Darlehen	1.538	0
Übrige sonstige Forderungen	14	44
Summe	4.470	44

Nachrangige, kurzfristige Darlehen wurden an zwei Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilienprojekten gewährt. Die Verzinsung erfolgt in Form einer Festvergütung bzw. in Form eines fixen Zinssatzes zuzüglich einer endfälligen Gewinnbeteiligung. Die langfristige Forderung in Höhe von TEUR 2.898 hat eine Laufzeit von 1-2 Jahren. Von der Darlehensnehmerin wurden keine Sicherheiten gewährt. Dagegen hat eine nahestehende Person der Darlehensnehmerin eine Bürgschaftserklärung und eine Anteilsverpfändung zur Sicherung von Ansprüchen der Darlehensgeberin gewährt.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

5.3 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

5.4 Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Stückstammaktien.

Der Bilanzverlust (i.Vj. Bilanzgewinn) resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden.

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

5.5 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Abschluss und Prüfung	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2015	5	3	8
Verbrauch	4	2	6
Auflösung	0	1	1
Zuführung	6	39	45
31. Dezember 2015	7	39	46

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen enthalten.

5.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Langfristig		
Investorendarlehen	2.832	0
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	3
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	25	0
Investorendarlehen	990	0
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	548	0
Verbindlichkeiten aus Darlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	298	25
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	59	0
Summe	4.832	28

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerverpflichtungen.

Die Darlehensverträge sind weit überwiegend projektbezogen ausgestaltet und mit Nachrangklauseln versehen. Sogenannte „Investorendarlehen“ in Höhe von TEUR 1.538 waren mit einer Verzinsung von

15 % zuzüglich einer Investorengewinnbeteiligung ausgestaltet. Weitere Investorendarlehen in Höhe von TEUR 2.832 (Vorjahr TEUR 0) sind gegen Gewährung einer Festvergütung ausgegeben.

Die an die Gesellschaft gewährten Darlehen (Stand der Schuld zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 2.832, Stand der Schuld zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 0) sind durch die Abtretung von Ansprüchen aus Nachrangdarlehensverträgen besichert.

5.7 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr TEUR 4) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr TEUR 2) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr TEUR 2).

5.8 Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	96	1
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	13	0
Summe	109	1

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	1	0
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	1	0
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	108	1
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	109	1
Latente Steuerforderungen	109	1

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen erklären sich wie folgt:

Ursache	Steuerlicher Verlustvortrag	Gesamt
	TEUR	TEUR

Stand 12. Juni 2014	0	0
Erfolgswirksam erfasste Beträge	1	1
Stand 31. Dezember 2014	1	1
Erfolgswirksam erfasste Beträge	108	108
Stand 31. Dezember 2015	109	109

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen 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 Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, die sich ergebenden Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können.

5.9 Umsatzerlöse

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Projektentwicklungsleistungen	150	0
Vermittlungsleistungen	39	38
Summe	189	38

5.10 Materialaufwand

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	16	0
Aufwendungen für Immobilienprojekte	298	0
Bezogene Leistungen	51	3
Summe	365	3

5.11 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Auflösung von Rückstellungen	1	0
Summe	1	0

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Raumkosten	10	0
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2	0
Werbe- und Reisekosten	2	1
Rechts- und Beratungskosten	86	0
Abschluss- und Prüfungskosten	6	0
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	24	24
Summe	130	25

5.12 Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	-48	-4
Latenter Ertragsteuerertrag	109	1
Summe	61	-3

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung		
	2015	2014
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	-270	10
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	81	-3
Effekt aus		
sonstigen Ursachen	-20	-3
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	61	-3

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vorjahr 30,175 %) zugrunde gelegt.

5.13 Ergebnis je Aktie

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

	2015	2014
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	-209	7
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (TEUR)	50	50
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-4,18	0,14

Im Geschäftsjahr 2015 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2015 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

5.14 Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt TEUR -4.142 (Vorjahr: TEUR -35).

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und setzt sich folgendermaßen zusammen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	12	15
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12	15

5.15 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Mietverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen.

Die zukünftigen kumulierten Zahlungen aus Mietverträgen betragen:

	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	3	-

Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	–	–
Mehr als 5 Jahre	–	–

5.16 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 31.12.2015	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertung skategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumen- te im Anwundun- gsbereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	179	179	LaR	179	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.470	4.470	LaR	4.470	Stufe 3
Liquide Mittel	12	12	--	12	–
Summe finanzieller Vermögenswerte	4.661	4.661		4.661	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	80	AmC	80	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	4.752	4.752	AmC	4.752	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	4.832	4.832		4.832	–
* LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar.					

	Buchwert 31.12.2014	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumen- te im Anwendun- gsbereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38	38	LaR	38	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	44	44	LaR	44	Stufe 3
Liquide Mittel	15	15	--	15	–
Summe finanzieller Vermögenswerte	97	97		97	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	3	AmC	3	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	25	25	AmC	25	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	28	28		28	–
* LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar.					

Im Geschäftsjahr 2015 wiesen Sonstige Forderungen und Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.898 und Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.832 eine Laufzeit zwischen ein und zwei Jahren auf. Dagegen besaßen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die anderen Forderungen kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die anderen sonstigen Verbindlichkeiten.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR) 01.01. bis 31.12.		Financial Liabilities measured at Amortised Cost (AmC) 01.01. bis 31.12.	
	2015	2014	2015	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	586	1	–	–
Zinsaufwendungen	–	–	551	–
Nettoergebnis	586	1	–551	–

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

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 3 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. Dezember 2015			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichts- periode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	--	--	--	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	80	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	4.752	1.920	2.832	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und	4.832	2.000	2.832	–

sonstige Verbindlichkeiten				
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	4.832	2.000	2.832	--

	31. Dezember 2014			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	--	--	--	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	3	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	25	25	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	28	28	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	28	28	–	--

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

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr TEUR 15) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen, die gegenläufig eine Chance auf den Erhalt einer risikoadäquaten vergleichsweise hohen Verzinsung beinhalten. Die projektbezogene Darlehensvergabe stellt gleichzeitig auch eine Risikokonzentration zum jeweiligen Bilanzstichtag dar.

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 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 Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise die Vergleichsperiode ist.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

5.17 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden im Geschäftsjahr 2015 und im Vorjahr nicht getätigt.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2015 keine Bezüge erhalten. Für die Aufsichtsratsvergütung wurde 2015 ein Aufwand in Höhe von EUR 17.500,00 erfasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind unter 5.6 dargestellt.

Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 16 (im Vorjahr: TEUR 0).

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2015 keine Vorgänge ereignet, die eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der The Grounds Real Estate AG haben.

7. Sonstige Angaben

Im Konzernabschluss sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers enthalten.

Berlin, den 8. September 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

F. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der The Grounds Real Estate AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Anhang - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Berlin, 08.09.2017

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

**Ungeprüfter Zwischenabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 30. Juni 2017
der**

**The Grounds Real Estate Development AG
(ehemals Netwatch AG)**

(IFRS)

A. Bilanz zum 30. Juni 2017

	Anhang	30.06.2017	31.12.2016
Vermögenswerte			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Liquide Mittel	5.1	378.611,85	215.246,15
Sonstige Forderungen	5,2	9.992,99	0,00
Summe kurzfristige Vermögenswerte		<u>388.604,84</u>	<u>215.246,15</u>
Bilanzsumme		388.604,84	215.246,15
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.3	400.000,00	400.000,00
Kapitalrücklage	5.3	190.000,00	0,00
Bilanzverlust	5.3	-210.344,15	-185.753,85
Summe Eigenkapital		<u>379.655,85</u>	<u>214.246,15</u>
Schulden			
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	5.4	8.748,93	1.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.5	200,06	0,00
Summe kurzfristige Schulden		<u>8.948,99</u>	<u>1.000,00</u>
Bilanzsumme		388.604,84	215.246,15

B. Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2017

	Anhang	01.01.17 - 30.06.17	01.01.16 - 30.06.16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-24.590,30	-3.145,64
Betriebsergebnis		-24.590,30	-3.145,64
Ergebnis vor Ertragsteuern		-24.590,30	-3.145,64
Ergebnis		-24.590,30	-3.145,64
Ergebnis je Aktie		-0,06	-0,01

C. Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2017

	Eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2016	400.000,00	0,00	-180.053,59	219.946,41
Ergebnis	0,00	0,00	-3.145,64	-3.145,64
Stand 30.06.2016	400.000,00	0,00	-183.199,23	216.800,77
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bilanzverlust	Summe
Stand 01.01.2017	400.000,00	0,00	-185.753,85	214.246,15
Ergebnis	0,00	0,00	-24.590,30	-24.590,30
Einzahlung in Kapitalrücklage	0,00	190.000,00	0,00	190.000,00
Stand 30.06.2017	400.000,00	190.000,00	-210.344,15	379.655,85

D. Kapitalflussrechnung zum 30. Juni 2017

	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Ergebnis	-24.590,30	-3.145,64
-/+ Zunahme / Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-9.992,99	0,00
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.948,99	75,00
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-26.634,30	-3.070,64
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	0,00	212.200,00
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,00	212.200,00
+ Einzahlung in Kapitalrücklage	190.000,00	0,00
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	190.000,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	163.365,70	209.129,36
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	215.246,15	8.746,41
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	378.611,85	217.875,77

Ergänzende Erläuterungen im Anhang, Abschnitt 5.9.

E. Anhang zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017

1. Grundlegende Informationen

Die Netwatch AG hat ihren Sitz in München, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 171362 eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft sind im Freiverkehr an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist:

- die Unternehmensberatung, insbesondere die Unternehmensstrukturberatung und das Unternehmensresearch;
- der Erwerb, die Veräußerung, die Vermietung und die Verwaltung von Immobilien;
- der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie die Vornahme aller sonstigen damit verbundenen Geschäfte im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit Ausnahme von Bankgeschäften im Sinne des § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen sowie allen sonstigen, eine behördliche oder gerichtliche Erlaubnis erfordernden Tätigkeiten;
- die Erbringung von Marketing-, Vertriebs- und sonstigen Dienstleistungen auf dem Gebiet der Informationstechnologie einschließlich des Internets, sowie der Datenverarbeitung und verwandter Bereiche.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Zwischenabschluss der Netwatch AG zum 30. Juni 2017 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Netwatch AG. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt.

Die der Aufstellung des Zwischenabschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 zugrunde liegen.

Im IFRS-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	geändert
IAS 7	Kapitalflussrechnung	geändert

Hieraus ergaben sich für den Zwischenabschluss der Netwatch AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der Netwatch AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IFRS 10/28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint	unbestimmt

	Venture	
IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018
IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018
IASB 2014-2016	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	1. Januar 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1. Januar 2018
IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018
IFRS 16	Leasing	1. Januar 2019

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Euro (EUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Beizulegender Wert

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 marktbasierenden 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 Bewertungshierarchie 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).

2.3 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte die Netwatch AG nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorie Darlehen und Forderungen.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn das Unternehmen Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den sonstigen Forderungen enthalten.

Die sonstigen Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei sonstigen Forderungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.5 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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 die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

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

2.6 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 Bilanzstichtag 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 ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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 Rücklagen erfasst werden.

3. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die Netwatch AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern, und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der 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 Risikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens und der geringen Komplexität seiner Geschäftstätigkeit angemessenes, nicht formalisiertes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat.

4. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Zwischenabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der 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. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat das Unternehmen angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Unternehmens.

5. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

5.2 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen betreffen mit EUR 9.993,00 Forderungen gegenüber der The Grounds Real Estate AG.

5.3 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 400.000,00 und ist eingeteilt in 400.000 Stückstammaktien.

Der Bilanzverlust resultiert aus den kumulierten erwirtschafteten Ergebnissen der Netwatch AG bis zum Bilanzstichtag.

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

5.4 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	Rückstellung für ausstehende Rechnungen	Gesamt
	EUR		EUR
1. Januar 2017	1.000	0	1.000
Verbrauch	751	0	751
Auflösung	0	0	0
Zuführung	1.200	7.300	8.500
30. Juni 2017	1.449	7.300	8.749

5.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Beiträgen.

5.6 Latente Steuern

Auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Es existieren körperschaftsteuerliche und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von jeweils EUR 68.554,00 (Vorjahr EUR 43.964,00), auf die in der Bilanz noch keine Steuerlatenzen angesetzt wurden.

5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	EUR	EUR
Nebenkosten des Geldverkehrs	9.258	3.040
Rechts- und Beratungskosten	78	0
Abschluss- und Prüfungskosten	15.054	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	200	106
Summe	24.590	3.146

5.8 Ergebnis je Aktie

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

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
Ergebnis (EUR)	-24.590	-3.146
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (EUR)	400.000	400.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,06	-0,01

5.9 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt EUR -26.634,00 (Vorjahr EUR -3.071,00).

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben.

5.10 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 30.06.2017	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Sonstige Forderungen	9.993	LaR	9.993	3
Liquide Mittel	378.612		378.612	2
Summe finanzielle Vermögenswerte	388.605		388.605	

	Buchwert 31.12.2016	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Fair Value	Bewertungs- hierarchie
	EUR		EUR	EUR
Liquide Mittel	215.246		215.246	2
Summe finanzielle Vermögenswerte	215.246		215.246	

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)	
	01.01.17-30.06.201	01.01.16-30.06.2016
	TEUR	TEUR
Nettoergebnis (GuV)	0	0

b) Finanzielle Risiken

Das Unternehmen 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 der Gesellschaft minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen der Netwatch AG liquide Mittel in Höhe von EUR 378.612,00 (Vorperiode: EUR 215.246,00) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko der Netwatch AG wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Auf Grund der Geschäftstätigkeit ist die Netwatch AG keinen wesentlichen Risiken aus Forderungsausfällen ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Es besteht kein Zinsänderungsrisiko, da keine variabel verzinslichen Kreditfazilitäten vorliegen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Netwatch AG mit den Aktionären der Grounds AG einen Einbringungsvertrag über insgesamt 94,9 % der Anteile an der Grounds AG geschlossen, der eine Einbringung in die Gesellschaft mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 beinhaltet.

Die Hauptversammlung hat am 22. Juni 2017 dem Einbringungsvertrag und der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt EUR 12,5 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsieht, zugestimmt. Die Kapitalerhöhung belief sich insgesamt auf einen Betrag von EUR 17,6 Mio.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister war bis zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses noch nicht erfolgt.

7. Sonstige Angaben

Im Zwischenabschluss sind wie im Vorjahr keine Aufwendungen für Leistungen des Abschlussprüfers enthalten.

München, den 15. September 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

Eric Mozanowski

**Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 30. Juni 2017
der The Grounds Real Estate AG**

(IFRS)

A. Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2017

	Anhang	30.06.2017	31.12.2016
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	5.1	7.437,00	8.976,00
Sachanlagen	5.1	1.759,75	0,00
Beteiligungen	5.2	8.527,00	8.527,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	5.3	4.765,40	5.485,84
Latente Ertragsteuerforderungen	5.12	193.444,00	96.467,00
Summe langfristiges Vermögen		215.933,15	119.455,84
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	5.4	4.883.723,86	3.623.573,07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5	2.380,00	2.380,00
Sonstige Forderungen	5.5	2.443.158,59	6.153.547,73
Liquide Mittel	5.6	1.421.499,40	48.301,89
Summe kurzfristiges Vermögen		8.750.761,85	9.827.802,69
Bilanzsumme		8.966.695,00	9.947.258,53
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.7	50.000,00	50.000,00
Bilanzgewinn	5.7	1.506.706,73	973.642,59
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		1.556.706,73	1.023.642,59
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		-24.038,03	7.067,17
Summe Eigenkapital		1.532.668,70	1.030.709,76
Schulden			
Langfristige Schulden			
Sonstige Verbindlichkeiten	5.10	1.512.472,82	1.512.472,74
Summe langfristige Schulden		1.512.472,82	1.512.472,74
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	5.9	160.577,18	42.850,00
Finanzverbindlichkeiten	5.8	4.898.938,47	2.677.273,08
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.11	15.886,80	105.957,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	97.434,69	11.459,96
Sonstige Verbindlichkeiten	5.10	748.716,34	4.566.535,99
Summe kurzfristige Schulden		5.921.553,48	7.404.076,03
Bilanzsumme		8.966.695,00	9.947.258,53

B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2017

	Anhang	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Umsatzerlöse	5.13	0,00	352.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	5.16	984.331,81	1.127.716,50
Bestandsveränderungen	5.14	7.140,00	0,00
<i>Gesamtleistung</i>		991.471,81	1.479.716,50
Materialaufwand	5.15	90.994,72	133.153,81
Personalaufwand		61,69	0,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5.1	1.701,72	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.16	347.515,15	86.097,38
Betriebsergebnis		551.198,53	1.260.465,31
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	5.3	-720,44	-924,85
Zinserträge	5.21	384.352,10	803.270,52
Zinsaufwendungen	5.21	529.220,80	730.979,61
Finanzergebnis		-145.589,14	71.366,06
Ergebnis vor Ertragsteuern		405.609,39	1.331.831,37
Ertragsteuern	5.17	96.349,55	-116.537,00
Konzernergebnis		501.958,94	1.215.294,37
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		-31.105,20	0,00
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		533.064,14	1.215.294,37
Ergebnis je Aktie	5.18	10,66	24,31

C. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2017

Eigenkapital				
	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
Stand 01.01.2016	50.000,00	-201.946,17	0,00	-151.946,17
Konzern-Gesamtergebnis	0,00	1.215.294,37	0,00	1.215.294,37
Stand 30.06.2016	50.000,00	1.013.348,20	0,00	1.063.348,20
	Gezeichnetes Kapital	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
Stand 01.01.2017	50.000,00	973.642,59	7.067,17	1.030.709,76
Konzern-Gesamtergebnis	0,00	533.064,14	-31.105,20	501.958,94
Stand 30.06.2017	50.000,00	1.506.706,73	-24.038,03	1.532.668,70

D. Konzern-Kapitalflussrechnung zum 30. Juni 2017

	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Konzernergebnis	501.958,94	1.215.294,37
+ Abschreibungen Anlagevermögen	1.701,72	0,00
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	720,44	924,85
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	117.727,18	-24.284,03
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-984.197,54	-1.114.404,00
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.237.488,98	-160.340,40
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.649.800,61	-701.704,67
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	144.868,70	-72.290,91
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	627,45	58.170,00
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-104.950,35	0,00
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.266.144,91	-798.634,79
+ Einzahlungen aus Abgängen von Vermögenswerten des Finanzanlagevermögens	998.947,54	1.114.404,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.922,47	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	-1.875,00
+ erhaltene Zinsen	367.401,96	434.919,50
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.364.427,03	1.547.448,50
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.785.589,95	273,95
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-4.482.816,48	-61.330,69
- gezahlte Zinsen	-81.813,29	-253.125,01
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.779.039,82	-314.181,75
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	851.532,12	434.631,96
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-2.628.971,19	11.709,00
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-1.777.439,07	446.340,96

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang,
Abschnitt 5.19

E. Anhang zum Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017

1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate AG hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 160968 B eingetragen.

Satzungsmäßiger Gegenstand des Unternehmens ist die Funktion einer Holdinggesellschaft, Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Gesellschaftsbeteiligungen an Kapitalgesellschaften und Erwerb und Veräußerung sowie Halten von Kommanditbeteiligungen an Kommanditgesellschaften. Weiterhin umfasst der Unternehmensgegenstand den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Immobilien oder Anteilen an Immobilien.

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde freiwillig erstellt und ist nicht zur Offenlegung vorgesehen.

2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrundeliegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 Grundlagen

Der Zwischenabschluss der The Grounds Real Estate AG zum 30. Juni 2017 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 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 für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Auf die Darstellung einer Gesamtergebnisrechnung wird verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte bestehen.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die im Zwischenabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zugrunde liegen.

Im IFRS-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 waren folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation		geändert/neu
IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	geändert
IAS 7	Kapitalflussrechnung	geändert

Hieraus ergaben sich für den Zwischenabschluss der The Grounds Real Estate AG keine Änderungen in der Rechnungslegung. Es werden keine Vorschriften vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden und wurden von der The Grounds Real Estate AG nicht vorzeitig angewendet:

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IFRS 10/28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	unbestimmt
IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018
IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018
IASB 2014-	Verbesserungsprozess IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28	1. Januar 2018

2016		
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Wahrung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	1. Januar 2018
IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018
IFRS 16	Leasing	1. Januar 2019

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. 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.

2.2 Konsolidierung

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der The Grounds Real Estate AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt 2.2 c.

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 entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 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.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

b) Assoziierte Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern einen maßgeblichen Einfluss hat. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor, wenn die The Grounds Real Estate AG als Investor direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

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

Eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen vorliegen, nach der Equity-Methode bilanziert. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwertes der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft.

c) Konsolidierungskreis

Die The Grounds Real Estate AG bezieht zum 30. Juni 2017 vier Tochterunternehmen in den Zwischenabschluss ein. Gegenüber dem 31. Dezember 2016 hat sich der Konsolidierungskreis insoweit geändert, dass die TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH gegründet wurde und die beiden Tochtergesellschaften TGA Verwaltungs UG und TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH veräußert wurden.

Nachfolgend sind die neben der The Grounds Real Estate AG in den Zwischenabschluss einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Liste der Tochtergesellschaften		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100 %
Wohnen am Straussee Projektentwicklung GmbH	Berlin	51 %

Liste der assoziierten Unternehmen		
Firma	Sitz	Kapitalanteil
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	33,33 %

2.3 Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit noch nicht in berichtspflichtige Segmente unterteilt.

2.4 Fremdwährungsumrechnung

Die The Grounds Real Estate AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf. Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen.

2.5 Beizulegender Wert

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 marktbasierenden 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 Bewertungshierarchie 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).

2.6 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Unter das immaterielle Vermögen fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt zwei bis sechs Jahre.

Die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der jeweiligen Nutzungsdauer.

2.7 Wertminderungen von Vermögenswerten

Immaterielle 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 Betrages 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 der Wertminderung 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 höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

2.8 Finanzinstrumente

2.8.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Dabei werden die finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft sie regelmäßig. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle

Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie primär mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet, der dem Börsenkurs entspricht. Ist der beizulegende Zeitwert nicht hinreichend sicher bestimmbar, kommen hilfsweise die fortgeführten Anschaffungskosten zum Ansatz. Die Differenz zum Zugangswert wird erfolgsneutral direkt in einer Rücklage im Eigenkapital erfasst. Bei Verkauf oder Wertminderung ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital berücksichtigter unrealisierter Erfolg aus der Zeitwertbewertung erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übernehmen.

Die The Grounds Real Estate AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im Eigenkapital berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt.

Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, erfolgt die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten und im Falle einer Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

2.8.2 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 Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag 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.

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

2.9 Vorräte

Die Vorräte des 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 Sanierungen 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.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.11 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft 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 die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

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

2.12 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 Bilanzstichtag 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 ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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 Rücklagen erfasst werden.

2.13 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bewertet und um Rabatte und andere ähnliche Abzüge gekürzt.

Erträge aus Dienstleistungsverträgen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades erfasst, sofern das Ergebnis eines Dienstleistungsgeschäfts verlässlich geschätzt werden kann. Eine verlässliche Schätzung des Ergebnisses ist dann möglich, wenn die Höhe der Umsatzerlöse sowie die angefallenen bzw. noch anfallenden Kosten für das Geschäft und der Fertigstellungsgrad verlässlich bestimmbar sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft der Gesellschaft zufließen wird. Der Fertigstellungsgrad ermittelt sich nach Zeitaufwand.

Zinserträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrages mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden kann.

3. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds Real Estate AG das Ziel, die Liquidität und 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 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 Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

4. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Insbesondere für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der 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. Mögliche Auswirkungen der Betriebsprüfung durch die Steuerverwaltung hat der Konzern angemessen berücksichtigt.

Im Rahmen des Ansatzes von Rückstellungen bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

5 Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

5.1 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017 wie folgt:

	Immaterielles Vermögen	Sachanlagen
	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	9	0
Kumulierte Abschreibungen	0	0
Buchwert zum 1. Januar 2017	9	0
Zugänge (+)	0	2
Abgänge (-)	0	0
Abschreibungen (-)	2	0
Buchwert zum 30. Juni 2017	7	2
Anschaffungs-/Herstellungskosten	9	2
Kumulierte Abschreibungen	2	0

5.2 Beteiligungen

Bei den Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 7,5 % an der Squadra 1. Immobilien Gesellschaft GmbH, Frankfurt, der zu Anschaffungskosten bilanziert ist.

5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	5	8
Anteilsverkauf	0	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	0	-3
Ende des Geschäftsjahrs	5	5

5.4 Vorräte

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft umfasst unfertige Leistungen, verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	83	76
Verkaufsfertige Immobilien	1.031	0
Geleistete Anzahlungen	3.770	3.548
Summe	4.884	3.624

5.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	2	2
Wertberichtigungen	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	2	2

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

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	2
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tage	0	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tage	0	2
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tage	2	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tage	0	0

Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
--	---	---

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im aktuellen Berichtszeitraum und in der Vergleichsperiode nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Kurzfristig		
Forderungen aus Sicherheitseinbehalten	0	400
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	1.519	1.516
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	123	0
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	681	303
Forderungen aus Darlehen an Dritte	105	302
Forderungen aus hingegebenen nachrangigen Darlehen	0	3.633
Übrige sonstige Forderungen	15	0
Summe	2.443	6.154

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen aus Sicherheitseinbehalten beinhalten Forderungen aus einem notariellen Vertrag gegen den Käufer, die dieser zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Vertrag zurückbehalten hat.

Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften resultiert aus einer Kreditlinienvereinbarung mit der Beteiligungsgesellschaft. Die Kreditlinie wird verzinst mit dem 1-Jahres-Euribor zuzüglich 0,5 Prozentpunkte.

Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen und an Dritte erfolgten im Rahmen von kurzfristigen und marktüblich verzinslichen Kontokorrentgewährungen.

Nachrangige, kurzfristige Darlehen im Vorjahr wurden an zwei Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilienprojekten gewährt. Die Verzinsung erfolgt in Form einer Festvergütung bzw. in Form eines fixen Zinssatzes zuzüglich einer endfälligen Gewinnbeteiligung. Von der Darlehensnehmerin wurden keine Sicherheiten gewährt. Dagegen hat eine nahestehende Person der Darlehensnehmerin eine Bürgschaftserklärung und eine Anteilsverpfändung zur Sicherung von Ansprüche der Darlehensgeberin gewährt.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

5.6 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

5.7 Eigenkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Stückstammaktien.

Der Bilanzgewinn resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden.

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

5.8 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft dargestellt:

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.899	2.677
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.899	2.677

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 4.455 durch Grundschulden auf dem betreffenden Immobilienbestand und in voller Höhe aus der Abtretung der daraus resultierenden Verkaufsforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Zusätzlich hat die The Grounds Real Estate AG eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft auf erstes Anfordern in Höhe von TEUR 3.120 und eine Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von TEUR 170 gegenüber zwei finanzierenden Kreditinstituten abgegeben.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 2.784 beträgt mindestens 3,0 % basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 444 beträgt mindestens 5,5 % basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 1.671 beträgt mindestens 5,5 % basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor.

Auf Grund der Kurzfristigkeit der drei Darlehen entspricht der Effektivzinssatz im Wesentlichen dem Nominalzinssatz.

Alle Kredite lauten auf Euro.

5.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Abschluss und Prüfung	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2017	31	11	42
Verbrauch	10	11	21
Auflösung	0	0	0
Zuführung	9	131	140
31. Dezember 2017	30	131	161

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen enthalten.

5.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Langfristig		
Investorendarlehen	756	756
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	756	756
Kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97	11
Investorendarlehen	370	4.010
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	0	85
Verbindlichkeiten aus Darlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	205	321
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden	1	3

Unternehmen/Personen		
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	174	148
Summe	2.359	6.090

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerverpflichtungen.

Die Darlehensverträge sind weit überwiegend projektbezogen ausgestaltet und mit Nachrangklauseln versehen. Die langfristigen Investorendarlehen in Höhe von TEUR 1.512 sind gegen Gewährung einer ausschließlich gewinnabhängigen Vergütung ausgegeben und durch die Abtretung von Ansprüchen aus Nachrangdarlehensverträgen und der Beteiligung an der darlehensempfangenden Gesellschaft besichert. Weitere Investorendarlehen in Höhe von TEUR 370 (Vorjahr TEUR 4.095) wurden gegen Gewährung einer Festvergütung, eines Zinses von 11,5 % zuzüglich eines Investorengewinnes und einer Verzinsung von 10% ausgegeben.

Die an die Gesellschaft gewährten Darlehen (Stand der Schuld zum 30. Juni 2017 in Höhe von TEUR 0, Stand der Schuld zum 31. Dezember 2016 in Höhe von TEUR 3.444) sind durch die Abtretung von Ansprüchen aus Nachrangdarlehensverträgen besichert.

5.11 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr TEUR 106) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 29) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr TEUR 76).

5.12 Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen		
• die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	193	96
• die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	0	0
Summe	193	96

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	96	109
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	96	109
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	+97	-13
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	193	96
Latente Steuerforderungen	193	96

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen erklären sich wie folgt:

Ursache	Steuerlicher Verlustvortrag	Gesamt
	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2016	109	109
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-13	-13
Stand 31. Dezember 2016	96	96
Erfolgswirksam erfasste Beträge	+97	+97
Stand 30. Juni 2017	193	193

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen 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 Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, die sich ergebenden Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können.

5.13 Umsatzerlöse

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	TEUR	TEUR
Projektentwicklungsleistungen	0	152
Erstellung Due Diligence	0	200
Summe	0	352

5.14 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2017 betreffen die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen um TEUR 7.

5.15 Materialaufwand

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	TEUR	TEUR
Bezogene Leistungen	91	133
Summe	91	133

5.16 Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	TEUR	TEUR
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	984	1.114
Auflösung von Rückstellungen	0	13
Übrige sonstige betriebliche Erträge	0	1
Summe	984	1.128

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	TEUR	TEUR
Raumkosten	0	13
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	2	1
Werbe- und Reisekosten	26	17
Rechts- und Beratungskosten	222	17
Abschluss- und Prüfungskosten	29	7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	69	31
Summe	348	86

5.17 Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	-1	-58
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	97	-59
Summe	96	-117

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung		
	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	406	1.332
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-123	-402
Effekt aus		
• steuerfreien Erträgen	+297	+336
• sonstigen Ursachen	-78	-51
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	96	-117

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % (Vorjahr 30,175 %) zugrunde gelegt.

5.18 Ergebnis je Aktie

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

	01.01.17- 30.06.2017	01.01.16- 30.06.2016
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	533	1.215
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (TEUR)	50	50
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	10,66	24,31

5.19 Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt TEUR 2.266 (1. Januar - 30. Juni 2016: TEUR -799). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von TEUR 105 (1. Januar - 30. Juni 2016: TEUR 0) enthalten.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und setzt sich folgendermaßen zusammen:

	30.06.2017	30.06.2016
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	1.421	446
Finanzverbindlichkeiten	-3.198	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-1.777	446

5.20 Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse sind unter 5.8 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

5.21 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

	Buchwert 30.06.2017	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumen- te im Anwendun- gsbereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR

Beteiligungen**	9	9	AfS	9	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	2	LaR	2	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.443	2.443	LaR	2.443	Stufe 3
Liquide Mittel	1.421	1.421	-	1.421	-
Summe finanzieller Vermögenswerte	3.875	3.875		3.875	
Finanzverbindlichkeiten	4.899	4.899	AmC	4.899	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97	97	AmC	97	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	749	749	AmC	749	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	5.745	5.745		5.745	-
<p>* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar</p> <p>**Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz zu „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.</p>					

	Buchwert 31.12.2016	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumen- te im Anwendun- gsbereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Beteiligungen**	9	9	AfS	9	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	2	LaR	2	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	6.154	6.154	LaR	6.154	Stufe 3

Liquide Mittel	48	48	-	48	-
Summe finanzieller Vermögenswerte	6.213	6.213		6.213	
Finanzverbindlichkeiten	2.677	2.677	AmC	2.677	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	11	AmC	11	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	6.079	6.079	AmC	6.079	Stufe 3
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	8.767	8.767		8.767	-
<p>* AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte); LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen); AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden); n/a: nicht anwendbar</p> <p>**Da für die Beteiligungen keine Bandbreite zur Bewertung des Fair Value bestimmbar ist, erfolgt gemäß IAS 39 keine Einstufung in eine Bewertungshierarchie und der Wertansatz zu „at cost“, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann und eine Veräußerung nicht beabsichtigt ist.</p>					

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, 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 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten.

Die periodengerechte Abgrenzung der Transaktionskosten in Höhe von insgesamt TEUR 150 unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 60 geführt.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR) 01.01. bis 30.06.		Available-for-Sale Financial Assets (AfS) 01.01. bis 30.06.		Financial Liabilities measured at Amortised Cost (AmC) 01.01. bis 30.06.	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	384	803	-	-	-	-
Zinsaufwendungen	-	-	-	-	529	731
Nettoergebnis	384	803	-	--	-529	-731

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

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 3 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:

	30. Juni 2017			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperio de	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperio de	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	4.899	4.899	--	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97	97	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	2.261	749	1.512	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.358	846	1.512	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	7.257	5.745	1.512	--

	31. Dezember 2016			
	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten	Mittelabfluss in der übernächsten	Späterer Mittelabfluss

		Berichtsperio de	Berichtsperio de	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	2.677	2.677	--	--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	11	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	6.079	4.567	1.512	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.090	4.578	1.512	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	8.767	7.255	1.512	--

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

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.421 (Vorjahr TEUR 48) zur Verfügung. Es bestehen ungenutzte Kreditlinien zur Fertigstellung bestimmter Projekte in Höhe von TEUR 1.091 (Vorjahr TEUR 1.133).

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen, die gegenläufig eine Chance auf den Erhalt einer risikoadäquaten vergleichsweise hohen Verzinsung beinhalten. Die projektbezogene Darlehensvergabe stellt gleichzeitig auch eine Risikokonzentration zum jeweiligen Bilanzstichtag dar.

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 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 Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der

jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise die Vergleichsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2017 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um TEUR 24 (Vorjahr TEUR 14) geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

5.22 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden im ersten Halbjahr 2017 und im ersten Halbjahr 2016 nicht getätigt.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2017 und im Vorjahr keine Bezüge erhalten. Vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 wurden Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 5 ausgezahlt (1. Januar - 30. Juni 2016: TEUR 0). Weitere Rückstellungen und Vergütungen des Aufsichtsrates erfolgten nicht.

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind unter 5.5 dargestellt.

Daraus resultieren Zinserträge an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 5 für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2017 (1. Januar - 30. Juni 2016: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind unter 5.10 dargestellt.

Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 13 für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2017 (1. Januar - 30. Juni 2016: TEUR 28).

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Netwatch AG mit den Aktionären der The Grounds Real Estate AG einen Einbringungsvertrag über insgesamt 94,9 % der Anteile an der Grounds AG geschlossen, der eine Einbringung in die Gesellschaft mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 beinhaltet.

Die Hauptversammlung hat am 22. Juni 2017 dem Einbringungsvertrag und der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt 12,5 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsieht, zugestimmt. Die Kapitalerhöhung belief sich insgesamt auf einen Betrag von EUR 17,6 Mio.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister war bis zum Zeitpunkt des

Zwischenabschlusses noch nicht erfolgt.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 23. August 2017 eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 400.00,00 beschlossen.

7. Sonstige Angaben

Der Abschlussprüfer hat folgende Leistungen an den Grounds-Konzern erbracht:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	0	15
Summe	0	15

Berlin, den 15. September 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

**Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen zum
31. Dezember 2016
und
30. Juni 2017
der**

**The Grounds Real Estate Development AG
(ehemals Netwatch AG)**

(IFRS)

A. Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017

30.06.2017	Historische Finanzinformationen		Gesamt 30.06.2017 EUR	Pro-Forma - Erläuterung	Pro-Forma Anpassung EUR	Summen- spalte
	Emittentin 30.06.2017 EUR	TGRE AG 30.06.2017 EUR				Pro-Forma- Konzern- bilanz 30.06.2017 EUR
AKTIVA						
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielles Vermögen	0,00	7.437,00	7.437,00			7.437,00
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	4	772.053,59	772.053,59
Sachanlagen	0,00	1.759,75	1.759,75			1.759,75
Beteiligungen Nach der Equity-Methode bilanzierte	0,00	8.527,00	8.527,00	1,3	0,00	8.527,00
Unternehmensanteile	0,00	4.765,40	4.765,40			4.765,40
Latente Ertragsteuerforderungen	0,00	193.444,00	193.444,00			193.444,00
	0,00	215.933,15	215.933,15		772.053,59	987.986,74
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte	0,00	4.883.723,86	4.883.723,86			4.883.723,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	2.380,00	2.380,00			2.380,00
Sonstige Forderungen	9.992,99	2.443.158,59	2.453.151,58	5	-9.992,99	2.443.158,59
Liquide Mittel	378.611,85	1.421.499,40	1.800.111,25			1.800.111,25
	388.604,84	8.750.761,85	9.139.366,69		-9.992,99	9.129.373,70
	388.604,84	8.966.695,00	9.355.299,84		762.060,60	10.117.360,44
PASSIVA						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	400.000,00	50.000,00	450.000,00	1,2,3	12.450.000,00	12.900.000,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	0,00	0,00	0,00	3	12.452.550,00	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	190.000,00	0,00	190.000,00	4	772.053,59	962.053,59
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-210.344,15	1.506.706,73	1.296.362,58	2	-75.297,23	1.221.065,35
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	379.655,85	1.556.706,73	1.936.362,58	2	694.206,36	2.630.568,94
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-24.038,03	-24.038,03	2	77.847,23	53.809,20
	379.655,85	1.532.668,70	1.912.324,55		772.053,59	2.684.378,14
Langfristige Schulden						
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.512.472,82	1.512.472,82			1.512.472,82
	0,00	1.512.472,82	1.512.472,82			1.512.472,82
Kurzfristige Schulden						
Rückstellungen	8.748,93	160.577,18	169.326,11			169.326,11
Finanzverbindlichkeiten	0,00	4.898.938,47	4.898.938,47			4.898.938,47
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0,00	15.886,80	15.886,80			15.886,80

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200,06	97.434,69	97.634,75			97.634,75
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	748.716,34	748.716,34	5	-9.992,99	738.723,35
	8.948,99	5.921.553,48	5.930.502,47		-9.992,99	5.920.509,48
	388.604,84	8.966.695,00	9.355.299,84		762.060,60	10.117.360,44

B. Pro-Forma Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016

01.01. – 31.12.2016	Historische Finanzinformationen		Gesamt	Pro-Forma - Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung	Summen-spalte
	Emittentin	TGRE AG				Pro-Forma-Gewinn- und Verlust-rechnung
	01.01.- 31.12.2016 EUR	01.01.- 31.12.2016 EUR	01.01.- 31.12.2016 EUR		EUR	01.01.- 31.12.2016 EUR
Umsatzerlöse	0,00	402.000,00	402.000,00			402.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	1.279.838,98	1.279.838,98			1.279.838,98
Bestandsveränderungen	0,00	76.000,00	76.000,00			76.000,00
Gesamtleistung	0,00	1.757.838,98	1.757.838,98			1.757.838,98
Materialaufwand	0,00	-201.280,39	-201.280,39			-201.280,39
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,00	-7.524,65	-7.524,65			-7.524,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.700,26	-363.057,99	-368.758,25			-368.758,25
Betriebsergebnis	-5.700,26	1.185.975,95	1.180.275,69			1.180.275,69
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,00	-2.297,18	-2.297,18			-2.297,18
Zinserträge	0,00	1.189.239,86	1.189.239,86			1.189.239,86
Zinsaufwendungen	0,00	-1.128.335,01	-1.128.335,01			-1.128.335,01
Finanzergebnis	0,00	58.607,67	58.607,67			58.607,67
Ergebnis vor Ertragsteuern	-5.700,26	1.244.583,62	1.238.883,36			1.238.883,36
Ertragsteuern	0,00	-74.177,69	-74.177,69			-74.177,69
Konzernergebnis	-5.700,26	1.170.405,93	1.164.705,67			1.164.705,67
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-5.182,83	-5.182,83		59.664,31	54.481,48
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-5.700,26	1.175.588,76	1.169.888,50		-59.664,31	1.110.224,19

C. Pro-Forma Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2017

01.01. - 30.06.2017	Historische Finanzinformationen		Gesamt	Pro-Forma - Erläuterung	Pro-Forma-Anpassung	Summen-spalte
	Emittentin	TGRE AG				Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung
	01.01.-30.06.2017 7 EUR	01.01.-30.06.2017 EUR	01.01.-30.06.2017 EUR			01.01.-30.06.2017 EUR
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	984.331,81	984.331,81			984.331,81
Bestandsveränderungen	0,00	7.140,00	7.140,00			7.140,00
Gesamtleistung	0,00	991.471,81	991.471,81			991.471,81
Materialaufwand	0,00	-90.994,72	-90.994,72			-90.994,72
Personalaufwand	0,00	-61,69	-61,69			-61,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,00	-1.701,72	-1.701,72			-1.701,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-	-	-			-
	24.590,30	-347.515,15	-372.105,45			-372.105,45
Betriebsergebnis	24.590,30	551.198,53	526.608,23			526.608,23
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,00	-720,44	-720,44			-720,44
Zinserträge	0,00	384.352,10	384.352,10			384.352,10
Zinsaufwendungen	0,00	-529.220,80	-529.220,80			-529.220,80
Finanzergebnis	0,00	-145.589,14	-145.589,14			-145.589,14
Ergebnis vor Ertragsteuern	-	-	-			-
Ertragsteuern	0,00	96.349,55	96.349,55			96.349,55
Konzernergebnis	24.590,30	501.958,94	477.368,64			477.368,64
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	0,00	-31.105,20	-31.105,20	2	25.932,17	-5.173,03
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-	-	-	2	-	-
	24.590,30	533.064,14	508.473,84		25.932,17	482.541,67

D. Erläuterungen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen

I. Einleitender Abschnitt

Mit Datum vom 11. Mai 2017 hat die Emittentin mit den Aktionären der TGRE AG einen Einbringungsvertrag über insgesamt 94,9 % der Anteile an der TGRE AG geschlossen, die mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 1. Januar 2017 in die Gesellschaft eingebracht werden sollen. Die Hauptversammlung hat am 22. Juni 2017 dem Einbringungsvertrag und der damit einhergehenden Kapitalerhöhungsmaßnahme, die dafür eine Gewährung von insgesamt 12,5 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie vorsieht, zugestimmt.

Um die wesentlichen Einflüsse darzustellen, die eine Einbeziehung der TGRE AG in den (konsolidierten) Zwischenabschluss der Emittentin für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 gehabt hätte, wenn während dieses gesamten Zeitraums die TGRE AG und ihre Beteiligungsunternehmen Teil der Emittentin gewesen wären, hat die Emittentin die vorliegenden Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt, bestehend aus einer Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017, einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis 30. Juni 2017, einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 sowie den dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen. Dies erfolgt ausschließlich, um die Auswirkungen der Einbringung der Anteile an der TGRE AG auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin in den bezeichneten Berichtsperioden darzustellen.

Der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die Vorgaben des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) erlassenen Rechnungslegungshinweises HFA 1.004 (Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen; im Folgenden: IDW RH HFA 1.004) zugrunde gelegt.

Sonstige Unternehmenstransaktionen sind entsprechend IDW RH HFA 1.004 nicht wesentlich bzw. in den historischen Finanzinformationen enthalten und erfordern daher keine weiteren Pro-Forma-Anpassungen.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen dienen gemäß IDW RH HFA 1.004 ausschließlich illustrativen Zwecken. Daher basieren die Pro-Forma-Finanzinformationen auf einer hypothetischen Situation und erlauben nur begrenzte Schlussfolgerungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, die erreicht worden wäre, wenn die beschriebenen Pro-Forma-Annahmen, welche den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrunde liegen, in den Pro-Forma-Finanzinformationen dargestellten Berichtszeiträumen vorgelegen hätten.

In Einklang mit IDW RH HFA 1.004 wurde in Bezug auf die dargestellten Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen die Annahme getroffen, dass im Rahmen der Sachkapitalerhöhung 94,9 % der Anteile an der TGRE AG in die Emittentin bereits zum 1. Januar 2016 eingebracht wurden. Zusätzlich zu

den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen wurde gemäß IDW RH HFA 1.004 eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017 erstellt.

Grundlage für die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen waren die folgenden historischen Abschlüsse:

- Einzelabschluss der Netwatch AG für das Geschäftsjahr 2016. Da die Emittentin keine Beteiligungen hielt, wurde kein Konzernabschluss von der Gesellschaft erstellt.
- Konzernabschluss der TGRE AG für das Geschäftsjahr 2016.
- Zwischenabschluss der Emittentin für die Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017. Da die Emittentin keine Beteiligungen hielt, wurde kein konsolidierter Zwischenabschluss von der Gesellschaft erstellt.
- Konsolidierter Zwischenabschluss der TGRE AG für die Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017.

Der Einzelabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016 wurde von der CdC Capital GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Der Konzernabschluss der TGRE AG für das Geschäftsjahr 2016 wurde von der Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testiert.

Die Zwischenabschlüsse wurden weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrundeliegenden historischen Abschlüsse der Emittentin und der TGRE AG wurden hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und Bewertung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards („IFRS“), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Mangels fehlender rechtlicher Verpflichtung zur Aufstellung solcher IFRS-Finanzinformationen handelte es sich bei diesen um ergänzende freiwillige Abschlüsse.

Aufgrund der Anwendung gleicher Abbildungsgrundsätze sind für alle historischen IFRS-Abschlüsse keine Anpassungen von Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erforderlich. Somit liegen keine wesentlichen Abbildungsunterschiede in Bezug auf die Pro-Forma-Konzernbilanz und die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen vor. Hinsichtlich der angewandten einheitlichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in der Berichtsperiode der Pro-Forma-

Finanzinformationen zum 30. Juni 2017 keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben, wird auf den Konzernanhang der TGRE AG in deren IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

Alle Beträge in den Pro-Forma-Finanzinformationen werden in Euro angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Addition der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten. Die Pro-Forma-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den betreffenden Einzel- und Konzernabschlüssen aussagekräftig, die den Pro-Forma-Finanzinformationen zugrunde liegen.

II. Grundlagen der Erstellung

1. Abgebildete Unternehmenstransaktion

Die Pro-Forma-Anpassungen basieren auf den verfügbaren Informationen, vorläufigen Schätzungen und bestimmten Annahmen, die in den vorliegenden Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Finanzinformationen beschrieben sind. Die Pro-Forma-Finanzinformationen berücksichtigen keine Synergien oder Kosteneinsparungen, die als Folge der berücksichtigten Unternehmenstransaktion eintreten können oder erwartet werden.

Die Pro-Forma-Konzern-Bilanz wurde zum 30. Juni 2017 und die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Zeiträume vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 und vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 erstellt. Dabei wurde wie oben beschrieben angenommen, dass die Erstkonsolidierung der Emittentin mit dem Konzern der TGRE AG bereits mit Wirkung zum 1. Januar 2016 vollzogen wurde. Die effektive erstmalige Einbeziehung der TGRE AG in den Konzernabschluss der Emittentin erfolgt planmäßig zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017.

Die zugrunde liegenden Abschlüsse der Emittentin und der TGRE AG zeigen in den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen alle Aufwendungen und Erträge für die betreffenden Berichtsperioden. Die in der Pro-Forma-Anpassung abgebildete Unternehmenstransaktion betrifft die Sachkapitalerhöhung der Emittentin durch die Einbringung von 94,9 % der Anteile an der TGRE AG.

Bei der Einbringung der TGRE AG in die Emittentin gegen Ausgabe von neuen Aktien an die Aktionäre der TGRE AG handelt es sich um einen umgekehrten Unternehmenserwerb (reverse acquisition). Bei Ausgabe der neuen Aktien durch die Einlage der TGRE AG erhalten die Einbringenden faktisch die Stimmrechtsmehrheit der Emittentin als rechtlicher Erwerber. Nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise der IFRS gilt die TGRE AG fiktiv als Erwerber und die Emittentin als erworbenes Unternehmen. Auf Basis dieser konzeptionellen Grundlage wurden die Pro-Forma-Finanzinformationen nach den Regelungen von IFRS 3.1E1 ff. erstellt.

2. Pro-Forma-Annahme

In die Pro-Forma-Finanzinformationen wurden neben der Emittentin auch die zum Konsolidierungskreis der TGRE AG zählenden Unternehmen einbezogen.

Gemäß IDW RH HFA 1.004 wurde für die Erstellung der Pro-Forma-Konzernbilanz und der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen die Annahme getroffen, dass die Sacheinlage bereits zum 1. Januar 2016 erfolgt ist.

Aufgrund der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze wird der (umgekehrte) Unternehmenserwerb nach den Grundsätzen der IFRS bilanziert. Den Pro-Forma-Finanzinformationen liegt eine vorläufige Kaufpreisallokation zum 1. Januar 2016 in Bezug auf das wirtschaftlich erworbene Unternehmen, also die Emittentin, zugrunde. Der bei der zum 1. Januar 2016 unterstellten Einbringung entstehende Unterschiedsbetrag zwischen den fiktiven Anschaffungskosten der TGRE AG und dem buchmäßigen Eigenkapital der Emittentin vor der Transaktion wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird nach den IFRS nicht planmäßig abgeschrieben. Er wird nach den IFRS-Vorgaben nur 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. Für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen war von keinen Wertminderungen auszugehen.

III. Erläuterungen zu den Pro-Forma- Anpassungen

Die aus der beschriebenen Sachkapitalerhöhung folgenden Pro-Forma-Anpassungen in der Pro-Forma-Konzernbilanz und den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen werden in den nachfolgenden Ausführungen zu den Erläuterungen (1) bis (4) aus den vorstehenden Tabellen dargestellt.

Pro-Forma-Erläuterungen zu (1)

Zunächst ist der Beteiligungszugang im Einzelabschluss des rechtlichen Erwerbers (Emittentin) gegen Erhöhung seines gezeichneten Kapitals um EUR 12.500.000,00 auf EUR 12.900.000,00 zum 1. Januar 2016 zu erfassen. Die Unternehmenstransaktion sieht für die Einbringung von 94,9 % der Grounds-Aktien eine Kapitalerhöhung bei der Emittentin zu EUR 1,00 pro Aktie bei Ausgabe von 12,5 Mio. neuen Netwatch-Aktien vor.

Pro-Forma-Erläuterung (2)

Mit dieser Pro-Forma-Anpassung wird der Anteil der nicht-beherrschenden Gesellschafter am Konzerneigenkapital berücksichtigt.

Auch bei einem umgekehrten Unternehmenserwerb richtet sich der Minderheitenanteil nach der Anteilsquote am rechtlich erworbenen Unternehmen (TGRE AG), die 5,1 % beträgt. Der Minderheitenanteil bemisst sich jedoch, da die Buchwerte der TGRE AG fortgeführt werden, nach dem Anteil der Minderheiten an deren buchmäßigen Eigenkapital.

Pro-Forma-Erläuterung (3)

Da das im Konzernabschluss auszuweisende gezeichnete Kapital nach Durchführung der Unternehmenstransaktion mit dem erhöhten Grundkapital der den Konzernabschluss aufstellenden Gesellschaft (Emittentin) gemäß Handelsregister (EUR 12.900.000,00) übereinstimmen muss, ist bei der Kapitalkonsolidierung ein Ausgleichsposten aus dem Unternehmenserwerb im Konzerneigenkapital zu bilden, der im vorliegenden Fall EUR 12.452.550,00 beträgt. Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung wird der Beteiligungsansatz aus dem Einzelabschluss der Emittentin eliminiert.

Das Konzerneigenkapital insgesamt ergibt sich bei einem umgekehrten Unternehmenserwerb als Summe des buchmäßigen Eigenkapitals des wirtschaftlichen Erwerbers (TGRE AG) vor der Transaktion und den fiktiven Anschaffungskosten des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens (Emittentin).

Pro-Forma-Erläuterung (4)

Die Kaufpreisallokation zu dem umgekehrten Unternehmenserwerb wird pro forma zum 1. Januar 2016 berücksichtigt. Im Rahmen der Erstkonsolidierung sind die fiktiven Anschaffungskosten dem buchmäßigen Eigenkapital des wirtschaftlich erworbenen Unternehmens (Emittentin) zum 1. Januar 2016 in Höhe von EUR 219.946,41 gegenüberzustellen.

Der (Zeit-)Wert der Emittentin und damit die fiktiven Anschaffungskosten wurden mit Blick auf IFRS 3.IE5 und eine Objektivierung des Wertverhältnisses der an der Unternehmenstransaktion beteiligten Unternehmen auf der Grundlage des umsatzgewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft für einen dreimonatigen Referenzzeitraum vor Bekanntmachung der vorgesehenen Unternehmenstransaktion im Mai 2017 geschätzt, auch wenn die Netwatch-Aktie im Referenzzeitraum sehr geringe Handelsvolumina und nur vereinzelte Transaktionstage aufwies. Die Netwatch-Aktie wird im Freiverkehr der Düsseldorfer Börse gehandelt. Es wurde von dem Mittelwert zwischen durchschnittlichem Tageseröffnungs- (EUR 2,59) und Tagesschlusskurs (EUR 2,37) von EUR 2,48 je Aktie ausgegangen. Der Marktwert der Emittentin ermittelte sich daraus mit EUR 992.000,00.

Mangels erkennbarer stiller Reserven wurde im Rahmen der Erstkonsolidierung aus dem sich ergebenden Unterschiedsbetrag ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 772.053,59 abgeleitet, der buchungstechnisch die Kapitalrücklage erhöht.

Pro-Forma-Erläuterung (5)

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Emittentin und der TGRE AG in Höhe von EUR 9.992,99 eliminiert.

In Einklang mit den IFRS-Regelungen beinhalten die Folgekonsolidierungen zum 31. Dezember 2016 und zum 30. Juni 2017 keine Abschreibungen des Geschäfts- und Firmenwerts. Mangels erfolgswirksamer Auswirkungen der Kapitalkonsolidierung ergeben sich aus den Pro-Forma-Anpassungen keine Änderungen der konsolidierten Zwischenergebnisse, die sich für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 auf EUR 484.414,68 und für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 auf EUR 1.164.705,67 belaufen.

München, den 13. September 2017

Der Vorstand

Hans Wittmann

Eric Mozanowski

D. Bescheinigung zu den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. Juni 2017 der Netwatch AG, München auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016, eine Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017, eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2017 sowie den dazugehörigen Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf den historischen Abschluss gehabt hätte, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben *IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen* (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Berlin, 13.09.2017

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer

Geschäftsgang und Aussichten

Nach der Einbringung von 94,9 % der Anteile an der TGRE AG und der damit implementierten Funktion als Konzernholding in der Immobilienbranche hat sich die Emittentin zum Ziel gesetzt in ihren operativen Tochtergesellschaften die Geschäftsfelder (1) Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), (2) Development und (3) Trading abzubilden. Die The Grounds-Gruppe konzentriert sich dabei auf Wohnimmobilien und strebt an, maßgeschneiderten, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen bereitzustellen.

Die Unternehmensstrategie der The Grounds-Gruppe in den Geschäftsbereichen „Investments“ und „Development“ ist vorrangig auf den Ausbau eines teilweise eigenentwickelten Immobilienportfolios ausgerichtet, das sämtliche Varianten von Wohnimmobilien umfasst und sich geographisch auf Ballungszentren wie Berlin und Frankfurt sowie auf aufstrebende mittlere und große Städte in Deutschland konzentriert. Dabei steht auch die Entwicklung von Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheimen im Fokus. Die Gesellschaft beabsichtigt mit dieser Zielrichtung, mittelfristig einen Immobilienbestand im Wert von EUR 500 Mio. aufzubauen, um zukünftig stabile Erträge aus diesem Immobilienportfolio zu generieren und mittelfristig eine kontinuierliche und attraktive Dividendenausschüttung zu ermöglichen. Attraktive Projektentwicklungen – hauptsächlich für den Eigenbestand – sollen zur Steigerung der Profitabilität beitragen. In Einzelfällen können auch Entwicklungsdienstleistungen für Immobilienprojekte Dritter erbracht werden.

Im Geschäftsbereich „Trading“ handelt die Emittentin sowohl mit Immobilien, die sie aus dem Bestandsportfolio nimmt, weil sie ihre langfristigen Investitionskriterien nicht mehr erfüllen oder weil sich einfach eine attraktive Veräußerungsmöglichkeit bietet, als auch mit Objekten, die von vornherein zur Realisierung kurzfristiger Ergebnisbeiträge erworben wurden.

Für den Aufbau des geplanten Bestandsimmobilienportfolios prüft die Emittentin derzeit den Erwerb einzelner Grundstücke oder Objektgesellschaften, Immobilienportfolien sowie Projektentwicklungen. Sie befindet sich dazu laufend in Gesprächen mit potentiellen Verkäufern und führt zudem Due Diligence Prozesse zur Beurteilung möglicher Kaufobjekte durch. Teilweise wird die Emittentin mit potentiellen Verkäufern Exklusivitätsvereinbarungen schließen. Es ist jedoch noch nicht sicher, ob und welche Grundstücke oder Portfolien die Emittentin tatsächlich erwerben kann und wird. Dies hängt von verschiedenen Umständen ab – unter anderem davon, ob die Emittentin sich mit den Verkäufern einigen kann, ob Due Diligence Prüfungen zu einem zufriedenstellenden Ergebnis kommen und ob die Finanzierung des Kaufpreises aufgenommen werden kann.

Die The Grounds-Gruppe hat über die TGA 6 Ende September 2017 94,9 % der Anteile an der Gutleut 296 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main erworben, die Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks in Frankfurt am Main ist. Geplant ist hier die Projektentwicklung einer

Microapartmentanlage über die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit Schank- und Speisewirtschaft, Fitnessstudio und Mietbüros sowie einer Tiefgarage mit einer geplanten Nutzfläche von insgesamt voraussichtlich 9.100 qm. Die Baugenehmigung wird für das dritte Quartal 2018 erwartet mit einem voraussichtlichen Baubeginn in 2019. Der Anteilsverkauf steht noch unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, die für den 15. November 2017 erwartet wird. Die The Grounds-Gruppe plant, den Großteil der Microapartments für die gewerbliche Nutzung noch vor dem Baubeginn einzeln zu vermarkten.

Zudem hat die The Grounds-Gruppe über die TGA 8 für eine weitere Projektentwicklung Anfang Oktober 2017 94,9 % der Geschäftsanteile an der Zeppelin One GmbH mit Sitz in Leipzig erworben, die Eigentümerin eines Grundstücks mit rund 8.400 qm am Frankfurter Flughafen ist. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude, deren Büroräume teilweise noch vermietet sind. Die The Grounds-Gruppe plant die Errichtung eines Hotels oder einer weiteren gewerblich genutzten Microapartmentanlage mit einer dazugehörigen Tiefgarage und einer Nutzfläche von ca. 10.200 qm zu errichten. Die Projektentwicklung befindet sich noch in Planung, die Emittentin rechnet mit einer Baugenehmigung Ende 2018. In Abhängigkeit von einer weiteren Verlängerung der bestehenden Mietverträge kommt ein Baubeginn in 2019 oder in 2020 nach derzeitiger Einschätzung der Emittentin in Betracht. Der Anteilsverkauf steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung, die frühestens am 15. November 2017 und spätestens am 15. Februar 2018 zu leisten ist. Der genaue Fälligkeitstag wird durch die TGA 8 in Abstimmung mit dem künftigen Minderheitsgesellschafter bestimmt.

Auf personeller Ebene soll im Rahmen des Ausbaus des Immobilienbestandes der Personalbestand der The Grounds-Gruppe entsprechend der erzielten „Wachstumsgeschwindigkeit“ im erforderlichen Maße erhöht werden. Für das Geschäftsjahr 2017 ist die Einstellung von einem weiteren festangestellten Mitarbeiter in den Bereichen Vorstandsassistenz, Projektentwicklung und Asset Management geplant. Im Geschäftsjahr 2018 sollen zwei weitere Mitarbeiter in den Bereichen Projektentwicklung und Asset Management, Investor Relations / Public Relations und Finanzen und Recht eingestellt werden. Demgegenüber soll das Facility Management zumindest mittelfristig bis zum Erreichen einer kritischen Größe in der Hand externer Dienstleister verbleiben.

Neben der Entwicklung des Bestandsimmobilienportfolios ist für die Umsatz- und Ertragslage des laufenden Geschäftsjahrs vor allem die planmäßige Realisierung des Immobilienprojekts „Blue Towers“ von Bedeutung, für das die TGRE AG im Auftrag der SQUADRA als Projektentwickler tätig ist und an dem sie sich auch finanziell beteiligt hat. Bei planmäßigem Verlauf, von dem die Emittentin derzeit ausgeht, wird dieses Projekt der The Grounds-Gruppe selbst in der Aufbauphase, in der sie sich gerade befindet, in den nächsten Monaten einen Gewinn ermöglichen.

Über die vorstehend beschriebenen Ausführungen hinaus sind keine bedeutenden Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der The Grounds-Gruppe seit dem 30. Juni 2017 eingetreten.

Sonstige Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften, sind über die in diesem Abschnitt „Geschäftsgang und Aussichten“ dargestellten Umstände nicht eingetreten. Es hat keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses (31. Dezember 2016) gegeben.