

# Geschäftsbericht 2017



# Kennzahlen

## Konzernkennzahlen

2017

Umsatzerlöse	TEUR	18.945
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	1.355
Konzernergebnis	TEUR	1.197
Ergebnis je Aktie	EUR	0,08
Bilanzsumme	TEUR	27.953
Anlagevermögen	TEUR	2.515
Eigenkapital	TEUR	7.438
Eigenkapitalquote	%	26,6
Finanzschulden	TEUR	4.001
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-15.822
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-668
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	18.747
Mitarbeiter	TEUR	4

## Portfoliokennzahlen

2017

Investitionsvolumen (Aufwendungen bis 15.05.2018)	TEUR	38.000
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	308.128
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	101.729

## The Grounds am Kapitalmarkt

2017

Marktkapitalisierung (31.12.2017)	TEUR	32.114
Grundkapital	TEUR	15.105
Schlusskurs	EUR	2,126
Tiefstkurs	EUR	2,051
Höchstkurs	EUR	3,540
ISIN		DE000A2GSVV5
Segment		Primärmarkt Düsseldorf

2017 erfolgte eine Neuausrichtung der Gesellschaft, sodass die Vorjahreszahlen keine Aussage über die Entwicklung der Gesellschaft zulassen. Aus diesem Grund wurde auf eine Darstellung verzichtet.

#### Kennzahlen

Brief an die Aktionäre  
Portfolio / Objekte  
Bericht des Aufsichtsrats  
Konzernabschluss  
Bestätigungsvermerk  
Finanzkalender

# Inhalt

2 Kennzahlen

3

4 Brief an die Aktionäre

7 Portfolio / Objekte

10 Bericht des Aufsichtsrats

14 Konzernlagebericht

44 Konzernabschluss

# Brief an die Aktionäre

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde von The Grounds,

wir freuen uns, Ihnen den ersten Geschäftsbericht von The Grounds präsentieren zu können. Hinter uns liegt ein ereignisreiches und forderndes, aber zugleich auch ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017. Nach der Neuausrichtung, ersten Schritten am deutschen Kapitalmarkt und dem konsequenten und fokussierten Ausbau unseres Portfolios, bestehend aus attraktiven Wohnimmobilien und eigenen Projektentwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, konnten wir ein deutliches Wachstum erzielen. Insgesamt haben wir im Konzern Umsätze in Höhe von 18.945 TEUR Erlöst und dabei ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 1.355 TEUR erwirtschaftet. Mit diesen Resultaten, die wir in kürzester Zeit erzielt haben, sind wir sehr zufrieden. Unsere ursprünglichen und äußerst positiven Prognosen für das Geschäftsjahr 2017 wurden nahezu erreicht.

Eine Betrachtung unserer Aktivitäten zeigt, dass unsere Strategie aufgeht. Bis zum 15. Mai 2018 haben wir insgesamt 38 Mio. EUR in neun Projekte, u.a. in Frankfurt, Leipzig und Magdeburg investiert. Exemplarisch möchte ich an dieser Stelle kurz auf unsere drei jüngsten Projekte eingehen, die wir in den vergangenen Wochen initiiert haben. Auf einer Grundstücksfläche von 10.652 m<sup>2</sup> haben wir mit unserem Konzept bestehend aus einem Mix aus Wohnungen, Pflegeheim und betreutem Wohnen von der Gemeinde Heubach den Zuschlag erhalten, das alte Triumph-Areal neu zu entwickeln. Nach Aufstellung des Bebauungsplans kann bereits 2019 der Baubeginn erfolgen. Ein Mix aus Boardinghouse, Miet- und Eigentumswohnungen, altergerechtem Wohnen und Kindertagesstätten soll in einem Stadtquartier in Magdeburg auf einer Fläche von 38.200 m<sup>2</sup> entstehen. Auch hier kann der Baubeginn nach Verabschiedung des Bebauungsplans 2019 erfolgen. In Leipzig haben wir in zentraler Lage ein

Grundstück mit einer Fläche von 1.317 m<sup>2</sup> im Rahmen eines Joint Venture, an dem wir 51 % halten, erworben. Auf dem in unmittelbarer Nähe der Hochschulen befindlichen Areal sollen Microapartments bzw. möbliertes Wohnen ermöglicht werden. Gleichzeitig nutzen wir attraktive Veräußerungsmöglichkeiten, um zusätzliche Projekte realisieren zu können. So haben wir unser Emdener Wohnportfolio erfolgreich an einen größeren institutionellen Betreiber von Wohnimmobilien verkauft.

Was uns bislang hingegen nicht gelungen ist - das geplante Dual-Listing in Südafrika, also der Gang an



*Hans Wittmann*

*Chief Financial Officer (CFO)*

*Der ehemalige CFO der Chamartin Meermann AG Berlin (2010-2012) und CFO der Estavis AG (2006-2009) brachte die Estavis als Immobilienunternehmen 2007 an die Börse. Er leitete die Prospekterstellung, Roadshows und die Akquisition von Investoren. So gelang eine Marktkapitalisierung der Estavis AG von rund 250 Mio EUR. In der Zeit zwischen 2006 und 2012 steht er für ein jährliches Transaktionsvolumen von 50 -70 Mio €.*

die Börse Johannesburg. Hier haben wir offensichtlich unter den Turbulenzen rund um Steinhoff International Holdings N.V., deren Heimatbörse Johannesburg ist und die zusätzlich in Deutschland notiert sind, leiden müssen. Wir waren uns bewusst, Neuland zu beschreiten, aber nachdem wir überzeugt waren, alle Bedingungen zu erfüllen, haben sich immer wieder Verzögerungen ergeben. Dennoch lassen wir von diesem Vorhaben nicht ab. Gemeinsam mit unseren Rechtsberatern und unseren südafrikanischen Beratern stehen wir in einem engen Kontakt zur Börse Johannes-

burg. In vielfältigen Gesprächen haben wir nun eine Lösung für ein Listing entwickelt, die wir mit Hochdruck in den nächsten Monaten umsetzen wollen. Die Verzögerungen sind ärgerlich und schmerzen uns insofern, als wir diesen Prozess nicht beschleunigen konnten, obwohl wir hart dafür gearbeitet haben. Das hindert uns aber nicht in der operativen Entwicklung.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und unseren Aktionären für ihr Engagement und ihren unermüdlichen Einsatz für die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens.

Ihr



Hans Wittmann / CFO



Eric Mozanowski / COO



*Eric Mozanowski*  
Chief Operating Officer (COO)

*Ehemaliger CSO der Estavis AG Berlin (2008-2011). Er baute in den letzten 30 Jahren verschiedene Immobilienunternehmen auf. 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.*



# Portfolio / Objekte

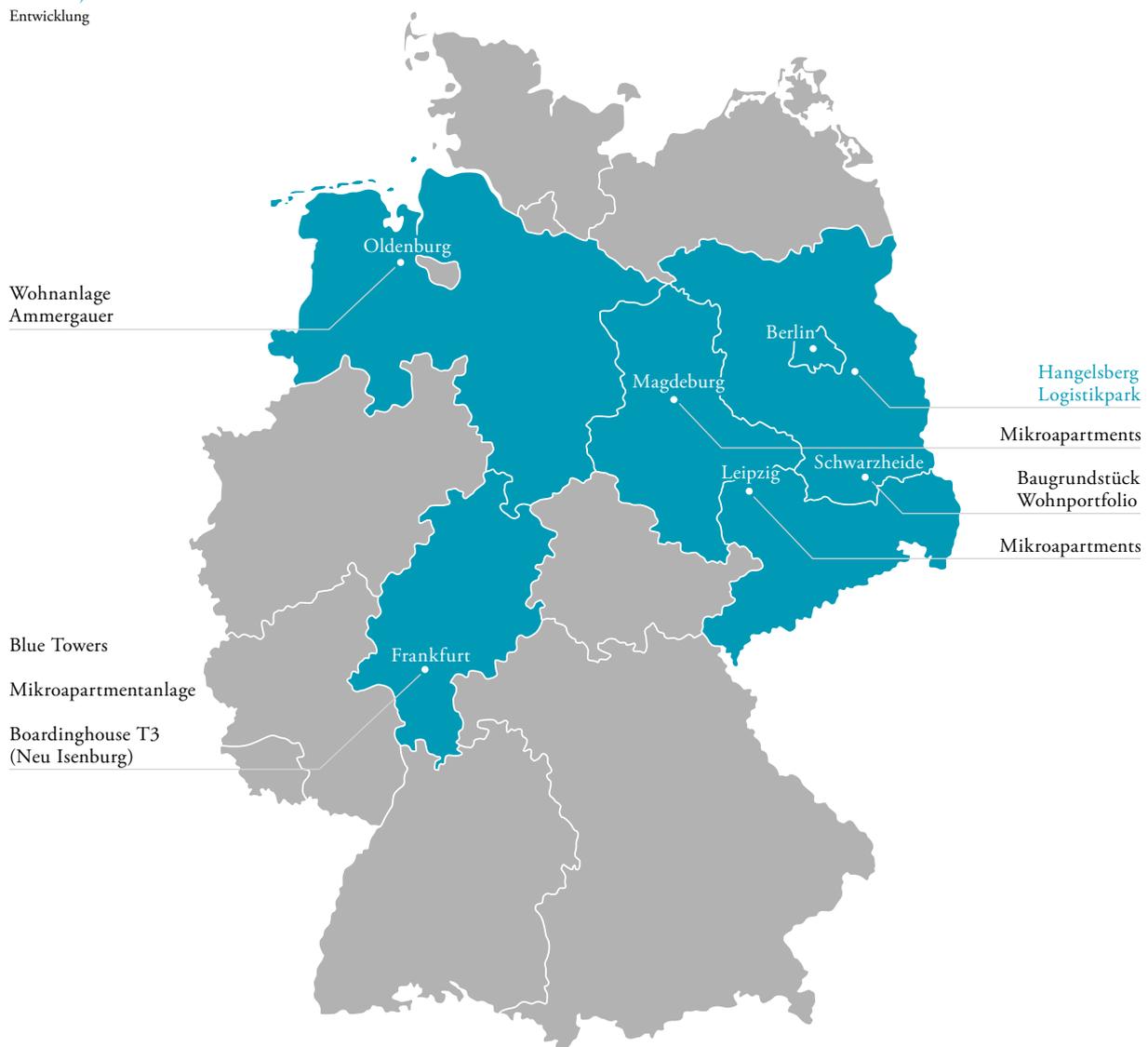
Kennzahlen
Brief an die Aktionäre
<b>Portfolio / Objekte</b>
Bericht des Aufsichtsrats
Konzernabschluss
Bestätigungsvermerk
Finanzkalender

## Klarer Fokus: Erwerb, Projektentwicklung und nachhaltige Bewirtschaftung.

Das Geschäftsmodell der The Grounds-Gruppe basiert auf einem integrierten strategischen Grundgedanken sämtliche Wertschöpfungsstufen mit eigenen Lösungen und eigenem Know-how abzudecken – über die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/Assetmanagement), Development und Trading. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien, insbesondere auch auf Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie in aufstrebenden Randlagen in Deutschland.

## Regionaler Überblick

Bestandsobjekte  
Entwicklung



# Portfolio im Überblick

## Logistikpark im Großraum Berlin (Hangelsberg)

Bestand

Bundesland		Brandenburg
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	350.851
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	40.944
Investitionshöhe	TEUR	4.500



## Blue Towers in Frankfurt am Main

Entwicklung

Bundesland		Hessen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	14.502
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	17.790
Investitionshöhe	TEUR	2.000



## Wohnanlage „Ammergauer“ in Oldenburg

Entwicklung

Bundesland		Niedersachsen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	1.617
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	1.082
Investitionshöhe	TEUR	3.500



## Baulandentwicklung in Schwarzheide

Entwicklung

Bundesland		Brandenburg
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	39.527
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	22.652
Investitionshöhe	TEUR	19.500



### Mikroapartmentanlage in Frankfurt am Main

Entwicklung

Bundesland		Hessen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	5.675
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	9.117
Investitionshöhe	TEUR	43.200



### Boardinghouse Terminal 3 in Neu-Isenburg

Entwicklung

Bundesland		Hessen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	8.400
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	9.592
Investitionshöhe	TEUR	40.000



### Mikroapartmentanlage in Leipzig

Entwicklung

Bundesland		Sachsen
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	1.317
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	3.135
Investitionshöhe	TEUR	9.500



### Mikroapartmentanlage in Magdeburg

Entwicklung

Bundesland		Sachsen-Anhalt
Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	2.280
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	3.702
Investitionshöhe	TEUR	11.100



# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach den gesetzlichen Regelungen und der Satzung der The Grounds Real Estate Development AG („Gesellschaft“) sowie die ihm gemäß der Geschäftsordnung der Gesellschaft obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen.

Die Vorstände und der Aufsichtsrat standen in regelmäßigem Kontakt und pflegten einen intensiven Dialog. Über die nachfolgend ausdrücklich behandelten Themen hinaus erstreckte sich diese auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Entsprechend seiner gesetzlichen Pflichten hat der Aufsichtsrat den Vorstand regelmäßig beraten und überwacht. Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung wurden im Vorfeld mit dem Aufsichtsrat diskutiert und von ihm genehmigt. Wesentliche Themen waren die Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, der Ankauf oder die Veräußerung von Immobilien, die strategische Weiterentwicklung des Konzerns sowie die Liquidität und das Risikomanagementsystem.

Auch außerhalb der regelmäßigen Aufsichtsratsitzungen stand insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende in intensivem telefonischen und persönlichen Kontakt mit dem Vorstand. Der Aufsichtsratsvorsitzende wiederum informierte seine Kollegen zeitnah über wichtige Inhalte seiner Gespräche. Auch andere Aufsichtsratsmitglieder waren beispielsweise in die Entscheidungsfindung bei Immobilienprojekten frühzeitig eingebunden. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten wurden dem Aufsichtsrat zeitnah zur Beschlussfassung vorgelegt.

## Neuausrichtung der Gesellschaft

Nach Erwerb der Mehrheit der Aktien durch die TGA Verwaltungs UG wurde die Gesellschaft umfassend neu ausgerichtet. Dazu gehörten rechtlich insbesondere die Umfirmierung, verschiedene Satzungsänderungen, eine kombinierte Bar- und Sachkapitalerhöhung, die Umwandlung der vorhandenen Inhaber in Namensaktien und Neuwahl sowie Erweiterung des Aufsichtsrats.

Es erfolgten verschiedene Immobilientransaktionen im Geschäftsjahr 2017, die zu grundlegenden Veränderungen der Unternehmensstruktur führten. Der The Grounds Konzern besteht aus der Muttergesellschaft The Grounds Real Estate Development AG und ihrer 94,4%-igen Tochtergesellschaft TGRE AG. Letztere hat ihrerseits unmittelbar und mittelbar verschiedene Tochtergesellschaften, die teilweise als Objektgesellschaften Immobilien halten und teilweise ihrerseits als Zwischenholding fungieren.

Dabei ist der Konzern als Bestandshalter von Wohnimmobilien mit eigener und erfahrener Projektentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der Fokus liegt auf Spezialimmobilien, wie Studenten- und Altenwohnheimen, in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland. Als Komplettanbieter werden die Geschäftsfelder Investments (inklusive Property und Asset Management), Development und Trading angeboten.

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Nach dem Eigentümerwechsel im März 2017 haben die Aufsichtsratsmitglieder Alexander Landgraf-Meltzer,

Olaf Neugebauer und Sam Winkel am 23.03.2017 mit Wirkung zum 29.03.2017 die Niederlegung ihrer Ämter als Aufsichtsratsmitglieder erklärt. Auf Antrag des Vorstands der Gesellschaft bestellte das Amtsgericht München durch Beschluss vom 03.05.2017 die Herren Carsten Haug, Sachbearbeiter Immobilien bei der ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH, Stuttgart, Manuel Köppel, Prokurist mit Verantwortung für die kaufmännische Leitung und die Finanzen der BF.direkt AG, Stuttgart und Steffen Buckwitz, selbstständiger Berater im Immobilienbereich, Schöneiche, bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, welche am 22.06.2017 stattgefunden hat, zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats. In der vorgenannten Hauptversammlung fanden Neuwahlen zum Aufsichtsrat statt und die Aktionäre beschlossen eine Satzungsänderung zur Erweiterung des Aufsichtsrats auf vier Mitglieder. Neu gewählt wurden Herr Haug, Herr Köppel und Herr Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Stuttgart. Unmittelbar nach der ordentlichen Hauptversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat. Herr Dr. Maser wurde zum Vorsitzenden und Herr Köppel zu dem Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Die Amtszeit des ebenfalls von der Hauptversammlung gewählten Herrn Buckwitz begann am 27.09.2017, dem Zeitpunkt der Eintragung der Satzungsänderung über die Erweiterung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder auf vier im Handelsregister am 27.09.2017.

### Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2017 zu drei Sitzungen zusammengekommen, und zwar am 22.06.2017 in Berlin, am 21.09.2017 und am 14.12.2017 ebenfalls in Berlin. Darüber hinaus hat er in verschiedenen Telefonkonferenzen aktuelle Themen besprochen und notwendige Beschlüsse gefasst.

### Arbeit des Aufsichtsrats nach Abschluss des Berichtsjahrs, Feststellung des Jahresabschlusses

Der Abschlussprüfer der Gesellschaft, die Buschmann und Bretzel Wirtschaftsprüfung, Berlin, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft nebst Lagebericht und den Abhängigkeitsbericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Dem Aufsichtsrat lagen die Prüfungsberichte zur eigenen Prüfung vor, darüber hinaus hatte er in der Aufsichtsratsitzung vom 09.05.2018 Gelegenheit, den Jahresabschluss mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer zu diskutieren. Auch nach der Sitzung bestand noch die Möglichkeit, Fragen mit dem Abschlussprüfer zu diskutieren. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, Konzernabschlusses und des Lageberichts für den Konzern waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den Lagebericht mit Beschlussfassung am 17.05.2018 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt war. Der Aufsichtsrat hat auch den Vorschlag des Vorstands, den Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 634.400,45 mit der Kapitalrücklage zu verrechnen, geprüft. Er schließt sich diesem Vorschlag an.

Der Vorstand hat einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG aufgestellt, da die Gesellschaft im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 21.03.2017 von der Instand IPO SE und im Zeitraum vom 21.03.2017 bis 19.10.2017 von der TGA Verwaltungs UG beherrscht wurde. Der Vorstand hat festgestellt, dass keine Rechtsgeschäfte der Gesellschaft oder der mit ihr verbundenen Unternehmen getätigt wurden, die die Gesell-

schaft hätten benachteiligen können. Der Aufsichtsrat hat diesen Bericht geprüft und schließt sich ihm im Ergebnis an.

### Vorstandsangelegenheiten

In Verbindung mit dem Eigentümerwechsel im März 2017 legte der bisherige Alleinvorstand Robert Zeiss sein Amt mit Wirkung zum 22.03.2017 nieder. An seiner Stelle hat der damalige Aufsichtsrat die Herren Erik Mozanowski und Hans Wittmann mit Wirkung zum 22.03.2017 zu neuen Vorständen der Gesellschaft bestellt. Mit Wirkung zum 01.09.2017 wurde der Vorstand um Herrn Andreas Steyer erweitert. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat ist Herr Steyer mit Wirkung zum 31.12.2017 als Vorstand aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie den Vorständen Erik Mozanowski und Hans Wittmann für das außergewöhnliche Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit.

Berlin im Mai 2018

Dr. Peter Maser  
Aufsichtsratsvorsitzender



# Konzernlagebericht 2017

## Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns
  - 1.1 Überblick
  - 1.2 Wandel der Unternehmensstruktur
  - 1.3 Das neue Geschäftsmodell
  - 1.4 Organe und Mitarbeiter
2. Wirtschaftsbericht
  - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 2.2 Branchensituation
3. Geschäftsverlauf
  - 3.1 Ertragslage
  - 3.2 Finanz- und Vermögenslage
  - 3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  - 3.4 Prognose-IST Vergleich
4. Chancen- und Risikobericht
  - 4.1 Risikomanagement
  - 4.2 Darstellung der einzelnen Risiken
  - 4.3 Chancenbericht
5. Prognosebericht
  - 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
  - 5.2 Branchensituation
  - 5.3 Unternehmen
  - 5.4 Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht





# 1. Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Überblick

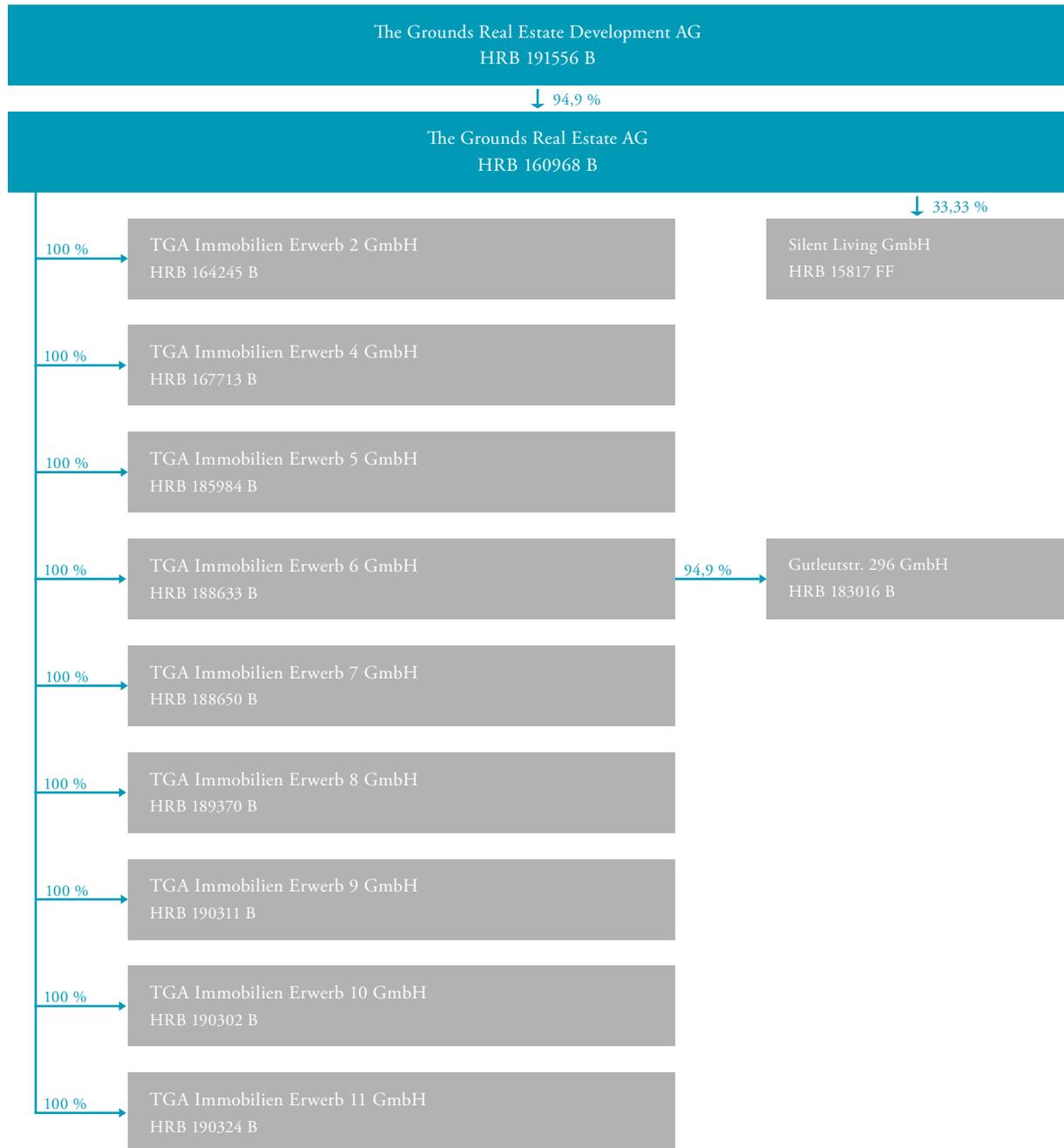
Die The Grounds Real Estate Development AG (vormals „Netwatch AG“, folgend The Grounds) ist im gehobenen Freiverkehrssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf XETRA notiert.

Die Neuausrichtung der Gesellschaft hin zu einer Holdinggesellschaft für die in der Immobilienbranche tätige The Grounds-Gruppe begann im März 2017 mit dem Wechsel des Großaktionärs. So übernahm die TGA Verwaltungs UG 90 % der Anteile an der ehemaligen Netwatch AG, mit darauffolgendem vollständigem personellem Austausch von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Gesellschaft hat ihre vorherige Tätigkeit im Bereich der Unternehmensberatung, insbesondere der Unternehmensstrukturberatung und dem Unternehmensresearch, eingestellt.

Stattdessen fokussiert sich die neu geschaffene The Grounds-Gruppe auf den Erwerb und die Entwicklung von Wohnimmobilien und hat es sich zum Ziel

gesetzt, 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. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, so insbesondere auch Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime, in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland. Mittelfristig soll ein qualitativ hochwertiger Immobilienbestand in einer signifikanten Größenordnung aufgebaut werden, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge und damit zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglicht. Die The Grounds-Gruppe strebt durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und der damit einhergehenden Entwicklung der Marktkapitalisierung die Positionierung als einer der führenden deutschen Immobilienunternehmen an.

## 1.2 Wandel der Unternehmensstruktur



Die ordentliche Hauptversammlung am 22. Juni 2017 fasste sämtliche Beschlüsse zur Neuausrichtung der Gesellschaft. Hierzu zählten insbesondere die Umfirmierung, Satzungsänderungen, eine kombinierte Bar- und Sachkapitalerhöhung um bis zu 17.600.000,00 EUR, die Umwandlung der vorhandenen Inhaber- in Namensaktien und Neuwahlen des Aufsichtsrats. Ein Großteil der Beschlüsse wurde am 27. September 2017 in das Handelsregister eingetragen. Seitdem firmiert die Gesellschaft als The Grounds Real Estate Development AG. Mittels Sacheinlage wurden 94,9 % der Anteile an der The Grounds Real Estate AG (TGRE AG) eingebracht, wodurch sich das Grundkapital der Gesellschaft mit Handelsregistereintragung vom 19. Oktober 2017 von 400 TEUR um 12.500 TEUR auf 12.900 TEUR erhöht hat. Der Erwerb der Tochtergesellschaft erfolgte mit rückwirkender Konsolidierung per 1. Januar 2017. Am 27. Oktober 2017 nach Börsenschluss erfolgte die Umbuchung der vorhandenen Inhaber- in Namensaktien, sodass seit dem 30. Oktober 2017 die Namensaktien der Gesellschaft auf die ISIN DE000A2GSVV5 lauten. Für die von der Hauptversammlung beschlossene Barkapitalerhöhung wurde der entsprechende Wertpapierprospekt am 2. November 2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligt. In der Bezugsfrist vom 9. bis 23. November 2017 konnten die Aktionäre der Gesellschaft bis zu 5.100.000 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 2,20 EUR je neuer Aktie zeichnen, wobei das Bezugsverhältnis 1:44 betrug (d.h. für eine alte Aktie konnten 44 neue Aktien bezogen werden). Im Angebotszeitraum wurden insgesamt 534.269 neue Aktien bezogen. Im Rahmen der anschließenden Privatplatzierung in Deutschland wurden in einer ersten Tranche weitere 1.671.248 neue Aktien von Investoren gezeichnet. Dies führte in Summe zu einer Erhöhung des Grundkapitals um

2.205.517,00 EUR auf 15.105.517,00 EUR, welche am 28. Dezember 2017 in das Handelsregister eingetragen wurde.

In Verbindung mit mehreren Immobilientransaktionen im Geschäftsjahr 2017 resultierte die Neuausrichtung in einer grundlegenden Veränderung der Unternehmensstruktur. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestand der The Grounds Konzern in den beiden obersten Ebenen aus der Muttergesellschaft The Grounds Real Estate Development AG und ihrer 94,9 %igen Tochtergesellschaft TGRE AG. Diese hat ihrerseits unmittelbar und mittelbar verschiedene Tochtergesellschaften, die teilweise als Objektgesellschaften Immobilien halten und teilweise ihrerseits als Zwischenholding fungieren.

Die Tochter TGRE AG mit Sitz in Berlin, ist seit ihrer Gründung im Jahr 2014 auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig und an folgenden Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligt: Sie hält 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH (nachfolgend „TGA 2“; die Anteile wurden am 26. September 2017 veräußert, die Abtretung der Anteile steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt wird, spätestens bis zum 15. März 2018) und 100 % der Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH (nachfolgend „TGA 4“). Des Weiteren hält die TGRE AG 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH (nachfolgend „TGA 5“) und 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH (Nachfolgend „TGA 6“), welche wiederum 94,9 % der Geschäftsanteile an der Gutleut 296 GmbH hält. Ferner hält die TGRE AG 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH (nachfolgend „TGA 7“) sowie 100 % der Geschäftsanteile an der TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH (nachfol-

gend „TGA 8“). Weitere 100 % der Geschäftsanteile hält die TGRE AG an den Gesellschaften TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH (nachfolgend „TGA 9“), TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH (nachfolgend „TGA 10“) und der TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH (nachfolgend „TGA 11“). Daneben hält die TGRE AG 33,33 % der Geschäftsanteile an der Silent Living Grundbesitz GmbH (nachfolgend „SLG“) und 7,5 % an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH (nachfolgend „SQUADRA“).

### 1.3 Das neue Geschäftsmodell

Die The Grounds-Gruppe ist als Bestandhalter von Wohnimmobilien mit eigener und erfahrener Projektentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Dabei liegt der Fokus insbesondere auch auf Spezialimmobilien wie Studenten- und Altenwohnheime in den deutschen Metropolregionen und an attraktiven Standorten sowie auf aufstrebenden Randlagen in Deutschland.

Als Komplettanbieter bildet sie die Geschäftsfelder Investments (inkl. Property-/ Asset-Management), Development und Trading ab.

Im Geschäftsfeld Investments werden Investitionen als Bestandhalter inklusive nachhaltiger Bewirtschaftung mit vorrangig eigenen Projektentwicklungen getätigt. Im Rahmen des Asset-Managements wird das Portfolio strategisch kontrolliert und gesteuert, über das Property-Management erfolgt die Verwaltung und Weiterentwicklung zur nachhaltigen Wertsteigerung. Das Segment Development umfasst die Entwicklung von Wohn- und Spezialimmobilien (Studenten- und Altenwohnheime) vorrangig für den Eigenbestand. Daneben werden aber auch Immobilien oder Portfolien im Rahmen des Geschäftsfelds Trading mit dem Ziel kurzfristiger Wertsteige-

rung und der Hebung von Mietsteigerungspotentialen angekauft und ggf. kurzfristig wieder veräußert. In Einzelfällen können so auch selbstentwickelte Objekte veräußert werden.

Damit profitiert die The Grounds-Gruppe einerseits von hohen Renditen aus der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragsituation aus der Bestandshaltung.

Mittelfristig strebt die The Grounds-Gruppe die Positionierung als einer der führenden Unternehmen im Bereich der börsennotierten Developer mit dem Ziel eines Immobilienbestands in signifikanter Größenordnung an. Ermöglicht werden soll dieses Wachstum durch die breite Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich und der daraus resultierenden Kombination aus stabilen Erträgen und hohen Renditepotenzialen. Nach erfolgreichem Abschluss des Investitionszyklus strebt The Grounds die Etablierung einer nachhaltigen Dividendenpolitik mit der Ausschüttung attraktiver Dividenden an.

Seit der Gründung der operativ tätigen Tochtergesellschaft TGRE AG im August 2014 wurden bereits sieben Projekte mit einem Verkaufsvolumen von 48 Mio. EUR veräußert, vier dieser Transaktionen wurden im Berichtsjahr notariert. Vor allem seit dem Jahr 2016 ist die Pipeline stark und schnell gewachsen. Im Geschäftsjahr 2017 hat die The Grounds-Gruppe zwei Grundstücke in Frankfurt, ein Wohnportfolio in Emden und einen Logistikpark in Hangelsberg erworben. Zum Bilanzstichtag umfasste das Portfolio der The Grounds-Gruppe sieben Projekte an den Standorten Frankfurt, Berlin, Schwarzheide, Oldenburg und Emden.

Zum Bilanzstichtag setzte sich das Portfolio der The Grounds-Gruppe aus den folgenden Projekten zusammen:

Ort	Projekt	Grundstücksfläche / Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Erwerb	Art
Frankfurt	Blue Towers	14.502 / 17.790	04/2016	Development
Frankfurt (Gutleutviertel)	Boarding House	5.675 / 9.117	09/2016	Development
Frankfurt (Flughafen)	Boarding House / Hotel	8.400 / 9.592	10/2017	Development
Schwarzheide	Baulandentwicklung	39.527 / 22.652	06/2017	Development
Oldenburg	Wohnanlage „Ammergauer“	1.617 / 1.082	08/2017	Development
Emden	Wohnportfolio	16.941 / 9.988	12/2017	Bestand
Hangelsberg	Logistikpark	350.851 / 40.944	12/2017	Bestand

#### 1.4 Organe und Mitarbeiter

In Folge der strategischen Neuausrichtung der The Grounds kam es im Berichtsjahr zu einigen personellen Veränderungen bei Vorstand und Aufsichtsrat.

Nach dem Eigentümerwechsel im März 2017 legte der bisherige Alleinvorstand Robert Zeiss sein Vorstandsamt mit Wirkung zum 22. März 2017 nieder. An seiner Stelle hat der Aufsichtsrat die Herren Eric Mozanowski und Hans Wittmann mit Wirkung zum 22. März 2017 zu neuen Vorständen der The Grounds bestellt. Mit Wirkung zum 1. September 2017 wurde der Vorstand um Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer erweitert. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat wurde dessen Vorstandsvertrag mit Wirkung zum 31. Dezember 2017 aufgehoben.

Die Aufsichtsratsmitglieder Alexander Landgraf-Meltzer, Olaf Neugebauer und Sam Winkel haben am 23. März 2017 mit Wirkung zum 29. März 2017 die Niederlegung ihrer Ämter als Aufsichtsratsmitglieder erklärt. Dem Antrag des Vorstands auf gerichtliche Ergänzung folgend, bestellte das Amtsgericht München durch Beschluss vom 3. Mai 2017 die Herren 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; und Steffen Buckwitz, Berater („Buckwitz Consulting“), Schöneiche; bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, welche am 22. Juni 2017 stattgefunden hat, zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats. Auf dieser Hauptversammlung fanden Aufsichtsratswahlen statt, des Weiteren stimmten die Aktionäre der Gesellschaft der Satzungsänderung zur Erweiterung des Aufsichtsrats auf vier Mitglieder zu. Dementsprechend wurden Herr Haug, Herr Köppel, und Herr Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, Stuttgart, von den Aktionären zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt.

Direkt im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat wie folgt neu: Herr Dr. Maser wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Köppel zu seinem Stellvertreter gewählt. Herr Buckwitz wurde von den Aktionären auf der Hauptversammlung als viertes Aufsichtsratsmitglied gewählt, seine Amtszeit begann entsprechend mit

Eintragung des Hauptversammlungsbeschlusses in das Handelsregister zur Satzungsänderung am 27. September 2017.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember waren im The Grounds-Konzern 4 Mitarbeiter (Vj. 0) beschäftigt.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete auch im Jahr 2017 ein starkes Wachstum. So stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um 2,2 % (Vj. 1,9 %). Damit hat es seit dem Jahr 2010 ein ununterbrochenes Wirtschaftswachstum in Deutschland gegeben. Den größten Beitrag dazu leisteten erneut binnenwirtschaftliche Faktoren. Während die privaten Konsumausgaben um 2,0 % zulegen, nahmen die staatlichen Konsumausgaben mit +1,4 % nur unterdurchschnittlich zu. Demgegenüber stiegen die Bruttoanlageinvestitionen deutlich um 3,0 %. Mit Blick auf die einzelnen Bereiche verbuchten sowohl die Ausrüstungsinvestitionen als auch die sonstigen Anlagen jeweils ein kräftiges Plus von 3,5 %. Die Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu.<sup>1</sup>

Aufgrund deutlich gestiegener Energie- und Nahrungsmittelpreise erhöhten sich die Verbraucherpreise im Berichtsjahr um 1,8 % und damit sichtlich stärker als in den letzten vier Jahren. Für die um 3,1 % verteuerten Energiepreisen waren vor allem höhere Heizöl- und Kraftstoffpreise verantwortlich. Unter den um 3,0 % gestiegenen Nahrungsmittelpreisen verteuerten sich insbesondere Speisefette und Speiseöle

sowie Molkereiprodukte.<sup>2</sup> Zum Ende des Berichtsjahres waren in Deutschland 44,7 Mio. Menschen erwerbstätig – dies ist erneut der höchste Wert seit der deutschen Wiedervereinigung. Gegenüber 2016 entspricht dies einer Steigerung um 1,5 %.<sup>3</sup>

### 2.2 Branchensituation

Im Folgenden wird auf die Entwicklung der Branchen der Geschäftsbereiche der The Grounds-Gruppe eingegangen, so primär auf die der deutschen Bauindustrie, der Wohn- (speziell Studenten- und Altenwohnheime) und Gewerbeimmobilien.

#### Deutsche Baubranche<sup>4</sup>

Das deutsche Bauhauptgewerbe konnte seine Umsatzprognose für 2017 von +5 % einhalten und dabei knapp 113 Mrd. EUR nominal umsetzen. Gemäß dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) haben dabei alle Bausparten ein solides Wachstum verzeichnet.

Beim Wohnungsbau nahmen die Umsatzerlöse statt der erwarteten +7 % nur um 4,0 % auf 41,6 Mrd. EUR zu. Dies begründeten beide Verbände damit, dass die Betriebe mit mehr als 20 Angestellten, deren Anteil am Umsatz im Wohnungsbau rund ein Drittel beträgt, im Jahr 2017 ihre Umsatzerlöse um 10 % steigern konnten, wohingegen die kleineren Unternehmen nur das Umsatzniveau des Vorjahres erreichten. Dies liegt daran, dass die größeren Betriebe vermehrt im prosperierenden Mehrfamilienhausbau tätig sind, wohingegen sich die kleineren Betriebe eher auf das derzeit schwächere Geschäft mit Ein- und Zwei-

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18\\_011\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_011_811.html)

<sup>2</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18\\_016\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_016_611.html)

<sup>3</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/02/PD18\\_046\\_13321.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/02/PD18_046_13321.html)

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie\\_PK\\_Jan\\_2018.pdf](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie_PK_Jan_2018.pdf) S. 3, 5-6, 8-10

familienhäusern konzentrieren. Hinzu kommt, dass in das Neubau-Geschäft deutlich mehr investiert wird als in den Bestand. Hieran sind die kleineren Betriebe aber kaum beteiligt, sodass die Neubautätigkeit zu Lasten der Sanierungsarbeiten geht.

Der Wirtschaftsbau konnte sich angesichts der doch nicht auf die Konjunktur durchgeschlagenen Risiken wie der Brexit besser als prognostiziert entwickeln. Statt der erwarteten +3 % wurde im Wirtschaftsbau ein Umsatzplus von 6 % auf fast 40 Mrd. EUR erzielt. Fördernd wirkte sich die belebte Nachfrage aus dem Ausland aus, wodurch exportorientierte Unternehmen stärker investierten. Auch der zunehmende private Konsum begünstigte Investitionen in Handels- und Lagergebäude.

Der Öffentliche Bau traf mit einem Umsatzplus von 5,5 % die Erwartungen, getrieben durch den Investitionshochlauf bei den Bundesfernstraßen seit zwei Jahren.

### Wohnimmobilien

In den Monaten Januar bis November 2017 wurde Destatis zufolge deutschlandweit der Bau von rund 313.700 Wohnungen genehmigt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um 7,8 % bzw. 26.400 Einheiten. Zurückzuführen ist die rückläufige Entwicklung maßgeblich auf die deutlich verringerte Nachfrage nach Wohnheimen, speziell Flüchtlingsunterkünften. Exklusive der Wohnheime sind die Wohnungsbaugenehmigungen nur um 2,1 % zurückgegangen.<sup>5</sup> Im dagegen prosperierenden mehrgeschossigen Wohnungsneubau, bei dem die hohe Nachfrage anhält, sehen der ZDB und der

HDB eine Manifestierung des anhaltenden Trends der Binnenwanderung in die Ballungs- und Universitätsstädte.<sup>6</sup> Beide Verbände rechnen damit, dass in 2017 rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sind, was gegenüber Vorjahr eine Zunahme um 8 bis 10 % wäre. Gleichzeitig wird damit aber der Bedarf von mind. 350.000 Wohnungen p.a. weiter nicht gedeckt.<sup>7</sup>

Gemäß der Studie „Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018“ der Deutschen Bank hat der anhaltende Nachfrageüberhang nach Wohnraum zu einer drastischen Steigerung der Wohnungspreise in den letzten Jahren geführt. Im Zeitraum 2009 bis 2017 stiegen die Preise in den Metropolen (A-Städte) um 80 %, in den B- und C-Städten um rund 60 %. Besonders drastisch ist der Wohnungseingpass in München. Von 2009 bis 2017 wies München von den sechs größten deutschen Metropolregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, München, Stuttgart) mit mehr als einer Verdoppelung der Wohnungspreise für Bestandsimmobilien die mit Abstand höchste Teuerungsrate auf. Die Münchener Leerstandsquote liegt bei nahezu Null. Mit Blick auf das Berichtsjahr stiegen die Wohnungspreise in Frankfurt a. M. mit +15 % am stärksten, gefolgt von Stuttgart mit +14 % und München mit rund +13 %. In Berlin entwickelte sich der Neubau träge, die Preise stiegen in Folge der Diskrepanz zwischen Bedarf und Fertigstellungen um etwa 10 %. Deutschlandweit legten die Wohnungspreise in 2017 um mehr als 10 % und die Hauspreise um rund 6,5 % zu. Dabei steigerten sich die Neuvermietungsrenten um 6 % und die Wiedervermietungsrenten um 7 % - das ist der höchste Zuwachs seit dem Jahr 1993.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18\\_020\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_020_31111.html)

<sup>6</sup> Vgl. [https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie\\_PK\\_Jan\\_2018.pdf](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie_PK_Jan_2018.pdf) S. 7

<sup>7</sup> Vgl. ebd. S. 8

<sup>8</sup> Vgl. [https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher\\_H%C3%A4user-\\_und\\_Wohnungsmarkt\\_2018.PDF](https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher_H%C3%A4user-_und_Wohnungsmarkt_2018.PDF) S. 2 f.

Die hohen Mietpreise haben zur Folge, dass es für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen sehr schwierig ist, geeigneten Wohnraum zu finden. Insbesondere für Studenten verschlechtert sich die Wohnungssituation. Das Moses Mendelssohn Institut (MMI) untersucht seit dem Jahr 2012 die Entwicklung des Immobilienmarktes in den deutschen Hochschulstädten (Standorte mit mehr als 5.000 Studenten) im Rahmen seines Anspannungs-Index (maximal 100 Punkte). Für den Index zählen 23 verschiedene Faktoren, neben den WG-Zimmerpreisen u.a. auch die Leerstandsquote oder auch die Zuwanderung und der Anteil internationaler Studenten. Auch hier steht München für 2017 (78 Punkte) an der Spitze. Deutlich aufgeholt hat in 2017 aber die zweitplatzierte Stadt Hamburg (76 Punkte), gefolgt von Stuttgart (74 Punkte).<sup>9</sup> Die höchsten Mieten für ein WG-Zimmer werden durchschnittlich in München (570 EUR), Frankfurt a. M. (450 EUR) und Ingolstadt (430 EUR) bezahlt. Hamburg landet mit durchschnittlich 420 EUR auf Rang 5, Berlin mit 400 EUR auf Rang 8.<sup>10</sup>

Pflegeimmobilien hatten im Jahr 2017 mit rund 1 Mrd. EUR nur einen Anteil von etwa 1,8 % am gesamten Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarktes, erfuhren in den vergangenen Jahren aber eine zunehmende Nachfrage. Seit dem Jahr 2008 legte das Transaktionsvolumen jährlich im Durchschnitt um rund 20 % zu.<sup>11</sup> Aufgrund der demografischen Entwicklung und der zunehmenden Alterung der deutschen Bevölkerung wird die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland Expertenschätzungen zu Folge bis zum

Jahr 2030 um 34 % auf 4,1 Mio. Menschen zunehmen. Hiermit geht ein zusätzlicher Bedarf von voraussichtlich 271.000 stationären Pflegeplätzen einher, welcher Neu- und Re-Investitionen von 53 bis 85 Mrd. EUR erforderlich machen wird.<sup>12</sup> Der Angebotsmangel wird durch die beginnend mit dem laufenden Geschäftsjahr schrittweise in Kraft tretende gesetzliche Einbettzimmerquote durch die Landesheimbau-Verordnung verschärft (mit Ausgestaltungsmöglichkeiten auf Bundesländerebene). So müssen ab dem 1. August 2018 in Nordrhein-Westfalen bestehende Alten- und Pflegeheime 80 % der Zimmer als Einzelzimmer anbieten, für neu errichtete Heime gilt eine 100 %-Quote.<sup>13</sup> In Baden-Württemberg gilt ab dem 1. September 2019 eine verpflichtende Einzelzimmerquote von 100 % für Bestandsheime und Neubauten.<sup>14</sup>

Diese verschärften gesetzlichen Anforderungen haben Investitionen in Pflegeimmobilien unattraktiver gemacht, was sich in einem knappen Angebot und steigenden Preisen bemerkbar macht. Das Beratungshaus Terranus schätzt, dass der Anteil investmentfähiger Pflegeimmobilien bei nur noch 30 % liegt. Bei Nichterfüllung notwendiger Investmentkriterien (z.B. bauliche Vorgaben, Maximalgröße 80 Bewohner, Restlaufzeit Miet- oder Pachtvertrag mit Betreiber von mind. zehn Jahren) wären dann häufig Kaufpreise bis zum 18-fachen der Jahresmiete fällig und Neubauten daher vermehrt die bessere Alternative. Von den deutschlandweit insgesamt 13.600 stationären Pflegeheimen werden nur rund 40 % im Investorenmodell betrieben, im Großteil der Fälle sind die Eigentümer auch die Betreiber der Heime, daher sind

<sup>9</sup> Vgl. <https://moses-mendelssohn-institut.de/presse/PMHochschulstaedtescoring17.pdf>

<sup>10</sup> Vgl. <https://moses-mendelssohn-institut.de/presse/PMWohnkostenStudierende.pdf>

<sup>11</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/investment/pflegeimmobilien-renditen-auf-rekordtief\\_256\\_441674.html](https://www.haufe.de/immobilien/investment/pflegeimmobilien-renditen-auf-rekordtief_256_441674.html)

<sup>12</sup> Vgl. Car6 Invest 25.-26.17, S. 4

<sup>13</sup> Vgl. <https://www.biva.de/dokumente/gesetze/NRW-Wohn-und-Teilhabegesetz-WTG.pdf> S. 9

<sup>14</sup> Vgl. [https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Downloads\\_Pflege/LHeimBauVO\\_GBI-2011.pdf](https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Downloads_Pflege/LHeimBauVO_GBI-2011.pdf) S. 2

diese Immobilien nicht für Investoren verfügbar.<sup>15</sup>

### Gewerbeimmobilien

Die Investitionen auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien erreichten der Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018“ der Ernst & Young Real Estate GmbH zu Folge in 2017 einen neuen Rekordwert von 57,2 Mrd. EUR.<sup>16</sup>

Vor allem der deutsche Büromarkt hat in 2017 eine sehr hohe Nachfrage erfahren. Das Flächenumsatzvolumen erreichte mit einer Steigerung um 7 % auf 4,2 Mio. m<sup>2</sup> einen erneuten Rekordwert, der die Markterwartungen deutlich übertraf. Von den sieben größten Metropolen konnten München und Berlin erstmals die Marke von 900.000 m<sup>2</sup> überschreiten und führten das 2017er Ranking mit Abstand an. Insbesondere die zentralen Innenstadtlagen waren gefragt, wo ein großer Angebotsmangel herrscht. Das Leerstandsvolumen in den sieben größten Metropolen ging in 2017 signifikant um 783.000 m<sup>2</sup> zurück, die Leerstandsquote liegt bei nur noch 4,7 % und befindet sich damit auf dem niedrigsten Stand seit 15 Jahren. Entsprechend spiegelte sich dies in einer weiterhin positiven Nettoabsorption (d.h. per Saldo wurden mehr Büroflächen in Anspruch genommen als Fläche leergezogen wurde) in Höhe von mehr als einer Million m<sup>2</sup> wider. Gleichzeitig wurden Neubauentwicklungen vermehrt bereits in einer sehr frühen Phase vor der Bezugsfertigkeit verhandelt und vermietet. Von den in 2017 insgesamt 860.000 m<sup>2</sup> neu errichtete Büroflächen (-22 % gegenüber Vorjahr) war nur ein Anteil von 14 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung noch nicht vermietet. Die hohe Nachfrage hatte auch entsprechende Mietpreisanstiege zur Folge – mit Ausnahme von

Köln nahmen die Spitzenmieten in 2017 in allen Top-7 Metropolen zu, besonders stark in Berlin (+11 %).<sup>17</sup>

Auch die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist ungebremst hoch. In 2017 wurden deutschlandweit 6,5 Mio. m<sup>2</sup> Logistikfläche vermietet oder für Selbstnutzer hergestellt. Der 3%ige Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultierte vor allem aus dem Angebotsmangel an modernen Lager- und Logistikflächen an Top-Standorten. So wurden zwar 2017 rund 1 Mio. m<sup>2</sup> Lagerfläche neu errichtet, von dieser waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung aber lediglich 16% noch verfügbar. Die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 m<sup>2</sup> blieben in den großen Ballungsräumen auf Vorjahresniveau. In der Region München wurden mit 6,75 EUR/m<sup>2</sup> monatlich die höchsten Mietpreise erzielt, gefolgt von den Regionen Frankfurt (6 EUR/m<sup>2</sup>), Hamburg (5,60 EUR/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (5,40 EUR/m<sup>2</sup>) und Berlin (5 EUR/m<sup>2</sup>).<sup>18</sup>

## 3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 war geprägt von den Vorbereitungen und der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung hin zu einem Bestandhalter von Wohnimmobilien mit eigener und erfahrener Projektentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die strategische Neuausrichtung begann im März 2017 mit dem Wechsel des Großaktionärs. Die TGA Verwaltungs UG übernahm 90 % der Anteile an der ehemaligen Netwatch AG. Hierauf folgte ein vollständiger personeller Austausch von Vorstand und Aufsichtsrat: Mit Wirkung zum 22. März 2017 legte der bisherige Alleinvorstand Robert Zeiss sein Vor-

<sup>15</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/pflegeimmobilien-nur-30-prozent-investmentfaehige-haeuser-am-markt\\_84324\\_426886.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/pflegeimmobilien-nur-30-prozent-investmentfaehige-haeuser-am-markt_84324_426886.html)

<sup>16</sup> Vgl. Ernst & Young: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf) S. 6

<sup>17</sup> Vgl. <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Bueromarktueberblick-Germany-JLL.pdf>

<sup>18</sup> Vgl. <http://www.immobilien-zeitung.de/1000050037/grosse-nachfrage-nach-logistikimmobilien>

standsamt nieder. Zu neuen Vorständen der Gesellschaft bestellte der Aufsichtsrat die Herren Eric Mozanowski und Hans Wittmann mit Wirkung zum 22. März 2017. Vom bisherigen Aufsichtsrat der Gesellschaft, bestehend aus den Herren Alexander Landgraf-Meltzer, Olaf Neugebauer und Sam Winkel, legten alle Mitglieder ihre Ämter mit Wirkung zum 29. März 2017 nieder. An ihrer Stelle bestellte das Amtsgericht München durch Beschluss vom 3. Mai 2017 die Herren Carsten Haug, Manuel Köppel und Steffen Buckwitz zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern.

Die für die Umsetzung der strategischen Neuausrichtung erforderlichen Satzungsänderungen und Kapitalmaßnahmen beschloss die ordentliche Hauptversammlung am 22. Juni 2017. Zu den wesentlichen Satzungsänderungen zählte neben der Umfirmierung in die The Grounds Real Estate Development AG, der Sitzverlegung nach Berlin und der Änderung des Unternehmensgegenstands auch die Umwandlung der vorhandenen Inhaber- in Namensaktien. Des Weiteren wurden die vorgeschlagenen Kandidaten Dr. Peter Maser, Carsten Haug und Manuel Köppel von der Hauptversammlung als Aufsichtsratsmitglieder gewählt und der Aufsichtsrat per Beschluss auf vier Personen erweitert. Das vierte gewählte Aufsichtsratsmitglied war Steffen Buckwitz.

Ferner stimmte die Hauptversammlung der vorgeschlagenen kombinierten Bar- und Sachkapitalerhöhung um bis zu 17.600.000,00 EUR mit Bezugsrecht der Aktionäre zu. Mittels Sacheinlage wurden 94,9 % der Aktien an der bereits im Immobiliengeschäft tätigen TGRE AG eingebracht. Der Erwerb der Tochtergesellschaft erfolgt über die rückwirkende Konsolidierung per 1. Januar 2017 und spiegelt sich entsprechend in den Abschlusszahlen des Berichtsjahres erstmals wider. Per Handelsregistereintragung vom 19. Oktober 2017 hat sich das Grundkapital der The Grounds

daher von 400.000,00 EUR um 12.500.000,00 EUR auf 12.900.000,00 EUR erhöht. Die verbliebenen bis zu 5.100.000 neuen Aktien wurden den Aktionären der Gesellschaft in der der Bezugsfrist vom 9. bis 23. November 2017 zu einem Bezugspreis von 2,20 EUR je neuer Aktie bei einem Bezugsverhältnis von 1:44 (d.h. für eine alte Aktie konnten 44 neue Aktien bezogen werden) angeboten. In diesem Angebotszeitraum wurden insgesamt 534.269 neue Aktien bezogen. Im Anschluss führte die The Grounds eine Privatplatzierung in Deutschland durch, im Rahmen derer in einer ersten Tranche weitere 1.671.248 neue Aktien von Investoren gezeichnet wurden. In Summe führte dies zu einer Erhöhung des Grundkapitals um 2.205.517,00 EUR auf 15.105.517,00 EUR, welche am 28. Dezember 2017 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Die Umfirmierung der Gesellschaft, die Erweiterung des Aufsichtsrats auf vier Mitglieder und ein Großteil der von der ordentlichen Hauptversammlung gefassten Beschlüsse sind am 27. September 2017 in das Handelsregister eingetragen worden. Die Umbuchung der alten Inhaberaktien mit der Kennung ISIN DE000A0STSH7 in die neuen Namensaktien erfolgte am 27. Oktober 2017 nach Börsenschluss, sodass seit dem 30. Oktober 2017 die Namensaktien der Gesellschaft auf die ISIN DE000A2GSVV5 lauten.

Mit Wirkung zum 1. September 2017 hat der Aufsichtsrat den Vorstand um Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer erweitert. Dessen Vorstandsvertrag wurde jedoch im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 aufgehoben.

Ihr operatives Geschäft hat die neu geschaffene The Grounds-Gruppe im Berichtsjahr mit mehreren Immobilientransaktionen deutlich ausgeweitet. Ende September bis Anfang Oktober 2017 hat die The

Grounds-Gruppe zwei Kaufverträge für Grundstücke in Frankfurt am Main und Neu-Isenburg abgeschlossen. Auf einem 5.683 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Frankfurter Gutleutviertel in zentraler Nähe zum Hauptbahnhof plant die The Grounds-Gruppe die Entwicklung einer viergeschossigen Microapartmentanlage für gewerbliches Wohnen mit Tiefgarage, nebst gastronomischen Angeboten, Konferenzräumen und einem Fitness-Studio. Direkt am Frankfurter Flughafen gelegen, soll eine weitere Microapartmentanlage für gewerbliches Wohnen oder alternativ ein Hotel mit Tiefgarage auf einem 8.400 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück entstehen.

Am 20. Dezember 2017 wurden zwei Immobilienkaufverträge über Objekte in Emden (Niedersachsen) und Hangelsberg (im Großraum Berlin) unterzeichnet. In Emden teilt sich das überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Portfolio mit einer vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von rund 9.600 m<sup>2</sup> auf sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 76 Wohnungen sowie drei weitere Wohn- und Geschäftshäuser mit 44 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten auf. In Hangelsberg hat die The Grounds-Gruppe sowohl ein 350.000 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück (wovon bislang nur 100.000 m<sup>2</sup> erschlossen sind; mit einer Nutzfläche von 35.611 m<sup>2</sup>) erworben, als auch die Assets und fünf Mitarbeiter des darauf angesiedelten Teilbetriebs eines Logistikunternehmens übernommen. Auf dem Gelände plant The Grounds mehrere wohnwirtschaftliche und gewerbliche Projektentwicklungen. Beide Objekte sind Teil des langfristigen eigenen Immobilienbestands zur Erwirtschaftung nachhaltiger Miet-Cash-Flows.

### 3.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 18.945 TEUR, die vollständig aus dem Verkauf von Immobilien resultierten. So

entfielen Umsatzerlöse in Höhe von 11.865 TEUR auf den Verkauf der beiden Tochtergesellschaften TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH und Wohnen am Straussee Projektentwicklungs GmbH und in Höhe von 7.080 TEUR auf den Verkauf einer Immobilie durch die TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH.

Korrespondierend dazu war 2017 die größte Aufwandsposition der Materialaufwand in Höhe von 15.154 TEUR, der mit 15.096 TEUR fast ausschließlich auf die Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten entfiel.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf insgesamt 2.107 TEUR und entfielen im Wesentlichen auf Schadenersatz (889 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (246 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (177 TEUR) und auf nicht abziehbare Vorsteuer (104 TEUR).

Das negative Finanzergebnis in Höhe von 361 TEUR resultierte im Wesentlichen aus höheren Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Immobilienprojekten.

Unter Berücksichtigung der effektiven und latenten ertragsteuerlichen Auswirkungen in Höhe von -158 TEUR ergab sich ein Konzerngewinn von 1.197 TEUR.

### 3.2 Finanzlage & Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2017 lag die Konzernbilanzsumme der The Grounds Real Estate Development AG bei 27.953 TEUR.

Die langfristigen Vermögenswerte des Konzerns beliefen sich auf 2.515 TEUR und beinhalteten im Wesentlichen den Geschäfts- oder Firmenwert in

Höhe von 778 TEUR und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 1.083 TEUR.

Das Vermögen des Konzerns beinhaltete mit 91,0 % vorwiegend kurzfristiges Vermögen und umfasste zum Geschäftsjahresende die Posten Vorräte in Höhe von 11.273 TEUR, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.302 TEUR, sonstige Forderungen in Höhe von 5.391 TEUR sowie die liquiden Mittel von 2.471 TEUR.

Auf der Passivseite des Konzerns betrug das Eigenkapital insgesamt 7.438 TEUR, was einer Eigenkapitalquote von 26,6 % entsprach. Vom gesamten Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2017 entfielen 7.353 TEUR auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens und 85 TEUR auf die nicht-beherrschenden Gesellschafter.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 10.035 TEUR und die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 4.001 TEUR dienten vorwiegend der Finanzierung des Vorratsvermögens.

Die weiteren kurzfristigen Schulden umfassten Rückstellungen in Höhe von 1.026 TEUR, laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 635 TEUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.090 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 3.729 TEUR.

In 2017 ist der Finanzmittelfonds um 2.257 TEUR auf 2.471 TEUR gestiegen. Dieser Fondsbeitrag zum Ende des Geschäftsjahres setzte sich vollständig aus liquiden Mitteln zusammen. Dieser Entwicklung lagen insbesondere ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von -15.822 TEUR, ein Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von

-668 TEUR und ein Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 18.747 TEUR zugrunde.

Wesentliche Ursache des negativen Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit war die Zunahme der Vorräte in Höhe von 11.273 TEUR, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.302 TEUR und der sonstigen Forderungen in Höhe von 3.710 TEUR. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag vor allem an den Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von -1.083 TEUR. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen in Höhe von 5.868 TEUR und Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten in Höhe von 14.035 TEUR haben im Wesentlichen zu dem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit geführt.

### 3.3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere Leistungsindikatoren heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der operative Cash Flow (FFO oder Funds from Operations) sowie der Net Asset Value (NAV) dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht im Aufbau eines signifikanten Bestands mit einem ausgewogenen Risiko-Renditeprofil, der einen nachhaltigen Cash Flow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die Aktionäre ermöglicht. Cash Flows werden nicht nur aus den Bestandsimmobilien generiert, sondern 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.

Des Weiteren sind die Vermietungsquote bzw. die Leerstandsquote ein wichtiger Gradmesser zur Erwirtschaftung der Mieterlöse. Für die The Grounds-Gruppe stehen Immobilien mit Mietern mit guter und sehr guter Bonität im Fokus. 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 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.

Hiermit verbunden ist auch die Mietrendite. Zukäufe von Bestandsimmobilien werden i.d.R. mit dem Vielfachen der Jahresrohmierte 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.

Ein weiterer wichtiger finanzieller Leistungsindikator ist die 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.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden aufgrund der aktuellen Konzerngröße und der erst in 2017 geschaffenen The Grounds-Gruppe nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Gleichwohl sind die Mitarbeiterzufriedenheit, deren fachliche Qualifikation und die Reputation des Unternehmens wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte der The Grounds-Konzern 4 Mitarbeiter. Es ist geplant, den Personalbestand in 2018 auszuweiten, damit alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen innerhalb der Gesellschaft abgebildet werden können, wozu vor allem die Bereiche Investmententscheidungen, wesentliche Finanzfunktionen wie z.B. die Liquiditätssteuerung, Investor Relations, Compliance, Risikomanagement und das Asset Management zählen. Für die Unternehmensführung ist ein sogenanntes Executive Board verantwortlich, dass neben dem Vorstand durch zwei weitere Mitglieder ergänzt wird. So ist geplant, qualifizierte Mitarbeiter für den Bereich Rechnungswesen /Finanzen einzustellen sowie den Bereich Recht zu internalisieren und durch einen Syndikusanwalt zu ergänzen.

Weitere Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen das Property-Management, werden in Tochtergesellschaften ausgegliedert, die entsprechend des Wachstums des Portfolios und nach den Erfordernissen entsprechende Kapazitäten aufgebaut werden können. Insofern soll der Personalbestand in den Tochtergesellschaften in dem für die Bewirtschaftung erforderlichen Maße in Abhängigkeit der entsprechenden Ausweitung der Bestände erhöht werden. Dies ver-

meidet den Aufbau von Überkapazitäten und gewährleistet eine schlanke Unternehmensorganisation. Somit ist sichergestellt, dass ausschließlich die Kapazitäten in der Gruppe vorgehalten werden, die zur Erfüllung der Funktionen unmittelbar benötigt werden.

Im Rahmen der bewusst flach gehaltenen Hierarchieebenen und der schlanken Unternehmensstruktur sind ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Mitarbeitern und ihre Zufriedenheit mit dem Ziel einer langfristigen Bindung an das Unternehmen umso entscheidender.

### 3.4 Prognose-IST-Vergleich

Auf Basis des ausgeweiteten Portfolios der The Grounds-Gruppe ging der Vorstand im Rahmen der Anfang Oktober 2017 geäußerten Prognose auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 2017 von Konzernumsatzerlösen von 19.265 TEUR, einem Ergebnis vor Ertragsteuern von 1.587 TEUR sowie einem Konzernjahresergebnis von 1.648 TEUR aus.

Tatsächlich hat The Grounds auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse von 18.945 TEUR, ein Ergebnis vor Ertragsteuern von 1.355 TEUR sowie ein Konzernergebnis von 1.197 TEUR erzielt. Somit wurden die prognostizierten Werte im Wesentlichen erreicht.

## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Risikomanagement

Der The Grounds-Konzern hat im Geschäftsjahr 2017 ein angemessenes Risikomanagement und ein internes Überwachungssystem eingerichtet, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Infolge der

strategischen Neuausrichtung, verbunden mit dem stark gewachsenen operativen Geschäft und dem geplanten zukünftigen Wachstum musste das vorhandene Risikomanagementsystem der alten Netwatch AG auf ein auf dem deutschen Immobilienmarkt tätigen Konzern angepasst werden. Sämtliche Bestandteile des Risikomanagementsystems dienen der systematischen Risikoidentifikation und Risikobewertung als auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Begrenzung von Risiken. Insbesondere entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken sollen so frühzeitig erkannt werden. Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet, dabei auf Konzernebene zusammengefasst. Hieraus leitet die The Grounds-Gruppe etwaigen Handlungsbedarf ab. Die Auswirkungen von Risiken werden durch operative Maßnahmen und wenn notwendig auch über die Bildung von Rückstellungen begrenzt.

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt The Grounds 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. Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

Die Prüfung der folgend dargestellten Risiken erfolgt zum einen über die Erstellung und unterjährig Prüfung/Anpassung der Unternehmens- und

Konzernplanung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat sowie über die Finanz- und Liquiditätspläne. Monatliche Soll-Ist Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen der Konzerngesellschaften betreffend der Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung (vor allem Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) und das Ergebnis vor Steuern (EBT)) sowie der Bilanzwerte (vor allem Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals) nebst der Berechnung der wesentlichen Kennzahlen FFO, FFO je Aktie und NAV dienen mittelfristig zur Prüfung der Risiken. Kurzfristige Tools stellen das laufende Controlling des Immobilienportfolios sowie das Kapitalmanagement dar.

## 4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

### 4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist seit Jahren von einer hohen Nachfrage geprägt. Mangelnde Anlagealternativen in Zeiten anhaltend niedriger Zinsen machen Immobilieninvestments weiterhin attraktiv. Ein Ende der Anleihekäufe durch die Europäische Zentralbank im September 2018 könnte zwar zu Zinsanstiegen im Anleihemarkt und damit auch leicht zunehmenden Hypothekenzinsen auf rund 2 % gegen Ende 2018 führen. Marktexperten rechnen aber damit, dass die sehr gute Konjunkturlage und der Angebotsmangel an Wohnraum mögliche negative Zinseffekte kompensieren werden. Die Auswirkungen eines möglichen „Zinsschocks“ auf die Immobilienmärkte der deutschen Metropolen werden als gering erachtet.<sup>19</sup> Marktteilnehmer erwarten, dass Deutschland vom Brexit in Folge der Standortverlagerung von Unter-

nehmen aus Großbritannien profitieren wird.<sup>20</sup> Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Gesellschaft keinen Einfluss und muss diese dementsprechend kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechend unternehmerische Entscheidungen treffen. Für das Geschäftsjahr 2018 stuft die The Grounds-Gruppe gesamtwirtschaftliche Risiken mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als gering ein.

### 4.2.2. Marktrisiken

#### 4.2.2.1 Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Die The Grounds-Gruppe fokussiert sich derzeit ausschließlich auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland – vorrangig in den deutschen Metropolregionen und aufstrebenden Randlagen - und ist daher von der nationalen und auch den regionalen Marktentwicklungen abhängig. Die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den deutschen Metropolregionen macht Deutschland weiterhin zu einem attraktiven Standort für Immobilieninvestments. Eine Umfrage der Ernst & Young Real Estate GmbH im Herbst 2017 unter den Investoren am deutschen Immobilienmarkt ergab, dass unverändert fast alle Befragten (94 %) den deutschen Markt als attraktiven bzw. sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments betrachten.<sup>21</sup> Seit dem Jahr 2009 steigen die deutschen Haus- und Wohnungspreise und auch über 2018 hinaus wird von einer Fortsetzung dieses Trends ausgegangen. Dafür sprechen die äußerst niedrigen Leerstandsquoten in den deutschen Metropol-

<sup>19</sup> Vgl. [https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher\\_H%C3%A4user-\\_und\\_Wohnungsmarkt\\_2018.PDF](https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher_H%C3%A4user-_und_Wohnungsmarkt_2018.PDF) S. 10 f.

<sup>20</sup> Vgl. [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf) S. 13

<sup>21</sup> Vgl. ebd., S. 12

regionen, die Zuwanderung, die Tatsache, dass Kaufen noch immer attraktiver als Mieten bewertet wird sowie der als unwahrscheinlich eingestufte Zinsschock.<sup>22</sup> Auch bei Gewerbeimmobilien dürfte die Nachfrage in 2018 ungebrochen hoch sein. Risiken könnten zum einen in einer möglichen Überhitzung auf dem Büromietmarkt bestehen. Die stark gestiegenen Preise und auch die Mieten machen es gerade für kleinere Unternehmen sehr schwer, in Metropolregionen und Ballungsräumen geeignete neue Räume zu finden.<sup>23</sup> Der Fokus sowohl im Gewerbeimmobiliensektor wird vermehrt auf B- und C-Standorte gerichtet werden. Weitere Renditekompressionen sind wahrscheinlich. Die The Grounds-Gruppe beobachtet fortlaufend die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, sieht in diesem für das Geschäftsjahr 2018 aber keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

#### 4.2.2.2 Wettbewerb

Die The Grounds-Gruppe steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandhaltung sowie dem Bestandsaufbau von Wohn- und Gewerbeimmobilien 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 diversifi-

ziertere 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 Nutzungskonzepte 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

<sup>22</sup> Vgl. [https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher\\_H%C3%A4user-\\_und\\_Wohnungsmarkt\\_2018.PDF](https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher_H%C3%A4user-_und_Wohnungsmarkt_2018.PDF) S.10

<sup>23</sup> Vgl. <https://www.capital.de/immobilien/warten-auf-den-schwarzen-schwan-am-immobilienmarkt>

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. Das Management der The Grounds-Gruppe verfügt mit den Vorständen Hans Wittmann und Eric Mozanowski gemeinsam mit dem Team der zweiten Führungsebene eine im Immobilienmarkt langjährig erfahrene und durch die Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren eingespielte Mannschaft. 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. Darüber hinaus gibt es nach Einschätzung der Gesellschaft unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandhaltung, 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 Gesellschaft primär regionalen Wettbewerbern gegenüber sieht.

#### 4.2.2.3 Regulatorische Risiken

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 Rahmen-

bedingungen 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 Nullemission-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. Aktuell bestehen Risiken in den Plänen der neuen Bundesregierung, welche gemäß dem Koalitionsvertrag beabsichtigt, die „missbräuchlichen Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden“. Weitere Details wurden noch nicht genannt, debattiert wurden bislang u.a. die Absenkung der steuerauslösenden Grenze von derzeit 95%

auf 75% bzw. 50% und eine Verlängerung der steuerrelevanten Haltefrist. Das würde den kurzfristigen Weiterverkauf von großen Wohneinheiten erschweren. Share-Deals sind ein wichtiges Instrument, damit bei Neubauprojekten das Grundstück nicht doppelt mit Grunderwerbsteuerzahlungen sowohl beim Kauf als auch beim Weiterverkauf der fertigen Immobilie belastet wird. Da die The Grounds-Gruppe ihre Immobilientransaktionen ebenfalls über Share-Deals abwickelt, wird sie die weitere politische Debatte genauestens verfolgen, um sich frühzeitig auf regulatorische Änderungen einstellen zu können.<sup>24</sup>

#### 4.2.3. Unternehmensbezogene und operative Risiken

##### 4.2.3.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien oder Beteiligungen in Immobiliengesellschaften abhängig. 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. Auf der Verkaufsseite kann es 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.

Diesem Risiko begegnet die The Grounds-Gruppe mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionsobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständigen. 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 Leerstandsraten, kann ein Immobiliengutachter weitere Faktoren wie die auf Immobilien erhobenen Steuersätze, Betriebskosten, potentielle Umwelthaftungsansprüche sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken heranziehen. Daneben werden Wertsteigerungspotentiale der Immobilien umfassend geprüft. Das bestehende Immobilienportfolio wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet.

##### 4.2.3.2 Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Erfüllung baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen

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 Grund-

<sup>24</sup> Vgl. <http://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/steuersparmoeglichkeiten-immobilien-branche-empoert-ueber-groko-plaene-/21002246.html> und <http://www.immobilienz-zeitung.de/1000050218/union-und-spd-knoepfen-sich-share-deals-vor>

stücke 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 Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht 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.

#### 4.2.3.3 Personal

Die Vorstandsmitglieder und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft 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 Schlüsselposi-

tionen 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. Vor allem mit Blick auf den mittelfristig angestrebten Ausbau des eigenen Immobilienbestands in signifikanter Größenordnung ist die The Grounds-Gruppe auf dieses Know-how besonders angewiesen. Das Risiko eines Verlustes dieser Schlüsselpersonen stuft die Gesellschaft aktuell als gering ein, da das zentrale Managementteam auch in der Vergangenheit bei anderen Immobiliengesellschaften bereits mehrjährig erfolgreich und vertrauensvoll zusammengearbeitet hat und daher aufeinander abgestimmt ist. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über eine entsprechende Anreizgestaltung an den Konzern zu binden.

#### 4.2.3.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

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. 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 der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen. Neben der Stärkung der Eigenkapitalbasis (s. Darstel-

lung unter 3. Geschäftsverlauf) prüft die The Grounds-Gruppe fortlaufend günstige Bankenfinanzierungen und andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen. Darüber hinaus kann das Portfolio kurzfristig auch über Sachkapitalerhöhungen ausgebaut werden. Mit zunehmender Portfolio- und Konzerngröße und dem künftig beabsichtigten Wechsel in ein höher reguliertes Börsensegment wie den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird die The Grounds-Gruppe verstärkt in den Investorenfokus rücken. Dies wird die Aufnahme von Fremd- und Eigenkapital zukünftig erleichtern.

#### 4.2.3.5 Liquidität

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt die The Grounds-Gruppe eine ausreichende Liquidität. So müssen im Rahmen der Bestandhaltung die Immobilien in geeignetem Zustand instandgehalten 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 Fassaden und Treppenhäusern sowie den Bau von Außenanlagen oder sogar die komplette Sanierung der Immobilie im Ganzen umfassen. 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.

Derzeit besteht kein Risiko im Hinblick auf einen Liquiditätsengpass. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über liquide Mittel von 2.471 TEUR.

#### 4.2.3.6 Steuern

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechtes unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Bislang wurde bei keiner der Konzerngesellschaften eine Betriebsprüfung durchgeführt. Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die The Grounds-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 The Grounds-Gruppe ausgewiesenen steuerlichen Verlustvorträge könnten von den Finanzbehörden möglicherweise durch den Sachverhalt der Einbringung der Anteile an der TGRE AG nicht oder

nicht in vollem Umfang anerkannt werden. In diesem Fall könnten die Verlustvorträge insoweit nicht genutzt werden.

#### 4.2.3.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessante Objekte darzustellen. Dabei ist die Gesellschaft 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.

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

#### 4.2.3.8 Mieteinnahmen

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.

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. 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 gegen-

wärtigen 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.

Vor dem Vertragsabschluss mit neuen Mietern prüft die The Grounds-Gruppe deren Reputation und Bonität. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf einem niedrigen Niveau gehalten. 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 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.

#### 4.2.4. Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus bestehen Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, welche die Gesellschaft nicht vorhersehen und kontrollieren kann. Ihr Eintritt könnte dazu geeignet sein, die Entwicklung des The-Grounds Konzerns negativ zu beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege und Terroranschläge.

#### 4.2.5. Gesamtbetrachtung der Risiken

Der Fokus der The Grounds-Gruppe liegt mittelfristig auf dem Aufbau eines qualitativ hochwertigen

Immobilienbestands in einer signifikanten Größenordnung, welcher die Erwirtschaftung stabiler Erträge und damit zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglicht. Durch die eigene Wertschöpfung im Rahmen der Entwicklung von Wohnraum und der damit einhergehenden Entwicklung der Marktkapitalisierung strebt die The Grounds-Gruppe die Positionierung als einer der führenden deutschen Immobilienunternehmen an.

Für dieses Ziel sind die Faktoren Kapitalaufnahme über Eigen- und Fremdmittel zu günstigen Finanzierungsbedingungen und der Erwerb bzw. die Umsetzung weiterer Projekte von zentraler Bedeutung. Diese stellen damit aktuell die wichtigsten Risikobereiche dar, welche einer ständigen Überwachung unterliegen. Zum Bilanzstichtag bestanden aber keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

### 4.3 Chancenbericht

Wie zuvor dargestellt, sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unverändert äußerst günstig, von einem Zinsschock ist nicht auszugehen und die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeimmobilien befindet sich auf einem sehr hohen Niveau. Zudem fokussiert sich The Grounds auf Spezialimmobilien wie Studentenwohn- und Alterspflegeheime, welche sich angesichts des knappen Angebots im Markt zu immer stärker gefragten Nischenprodukten entwickeln. Der regionale Projektfokus liegt dabei insbesondere auf den wachstumsstarken Metropolregionen Frankfurt am Main und Berlin.

Chancen ergeben sich zudem aus der breiten Abdeckung der Wertschöpfung im Immobilienbereich,

welche deutlich höhere Ertragspotenziale mit sich bringt, als beispielsweise die reine Bestandshaltung. Grundsätzlich plant die The Grounds-Gruppe den Aufbau eigener Immobilienbestände zur Erwirtschaftung stabiler Erträge, um damit zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen an die The Grounds-Aktionäre ermöglichen zu können. Über die eigene Projektentwicklung kann die The Grounds-Gruppe bereits frühzeitig und vergleichsweise flexibel Faktoren wie die Standortqualität, Bauqualität, Mieterstruktur etc. bestimmen. Darüber hinaus macht sich schon seit mehreren Jahren der Trend bemerkbar, wonach im Neubaubereich die Baukosten sogar unterhalb die Erwerbskosten gefallen sind, was das Eigen-Development besonders attraktiv macht. Die Immobilienentwicklung ermöglicht grundsätzlich höhere Margen und eine schnellere Gewinnrealisierung als die Bestandshaltung. Daher werden in Einzelfällen auch selbstentwickelte Objekte veräußert und damit einerseits von hohen Renditen der Projektentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragssituation aus der Bestandshaltung profitiert. Durch die Sanierung oder den Ausbau können zudem vorhandene Objekte weiterentwickelt werden, um neben den Mieteinnahmen auch Wertzuwächse zu erzielen. Ein erhebliches Entwicklungspotential birgt der Ende 2017 erworbene Logistikpark in Hangelsberg im Großraum Berlin. Von dem insgesamt 350.000 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück sind bislang nur 100.000 m<sup>2</sup> erschlossen. Die The Grounds-Gruppe plant auf dem Gelände mehrere wohnwirtschaftliche und gewerbliche Projektentwicklungen.

Die The Grounds-Gruppe prüft fortlaufend den Erwerb weiterer (Bestands)objekte und hat Zugang zu einer umfangreichen Projektpipeline, für die zum Teil Vertragsverhandlungen begonnen haben. Bei den Projekten handelt es sich sowohl um Objekte aus dem Bereich

Development als auch um fertigentwickelte Objekte für den Bestandsaufbau. Bei der Finanzierung kann die The Grounds-Gruppe auf eine Vielzahl an Finanzierungsinstrumenten zurückgreifen. Durch die Abdeckung einer durchschnittlich 25%igen Eigenkapitalquote bei der Finanzierung von Projekten ist die The Grounds-Gruppe in der Lage, hohe Investitionsvolumina zu stemmen. Neben der Bankfinanzierung auf Projektebene der Objektgesellschaften können auch auf Fremd- und Eigenkapitalinstrumente auf Holdingebene zurückgegriffen werden, Optionen bieten Sach- und Barkapitalerhöhungen, oder Mezzanine-Finanzierungen.

Zuletzt hat die The Grounds-Gruppe ihr Portfolio Mitte Februar 2018 um ein 2.280 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück in zentraler Lage Magdeburgs erweitert, welches als weitere Projektentwicklung für Microapartements bzw. möbliertes Wohnen dient und sowohl für den Vertrieb als auch für eine spätere Bestandshaltung der The Grounds Development AG geeignet ist. Mit diesen Maßnahmen wurde das Immobilienportfolio der The-Grounds Gruppe signifikant erweitert, was sich im laufenden Geschäftsjahr 2018 entsprechend positiv auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung auf Konzernebene auswirken wird.

Weitere positive Effekte erwartet die The Grounds-Gruppe zukünftig auch aus dem im Laufe des Jahres 2018 geplanten Zweitlistings im Freiverkehrssegment AltX der Börse Johannesburg (Südafrika). Damit wird sich die The Grounds-Gruppe einen Zugang zum südafrikanischen Kapitalmarkt schaffen, was die Aufnahme von Fremd- und Eigenmitteln noch stärker flexibilisiert.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Für 2018 erwartet der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) ein starkes Wachstum des deutschen BIP um 2,7 %, gestützt durch den Konsum (privater Konsum: +1,9 %, staatlicher Konsum: +1,8 %), Exporte (+6,5 %) und deutlich anziehende Investitionen (+4,4 %). Für eine ähnliche Expansion in den kommenden Jahren sieht der DIHK jedoch vor allem im zunehmenden Fachkräftemangel, in der die Verkehrswirtschaft ausbremsenden Infrastruktur sowie den unzureichenden staatlichen Ausgaben und Programmen hemmende Faktoren.<sup>25</sup>

### 5.2 Branchensituation

Im Folgenden wird auf die Prognosen für die Entwicklung der Branchen der Geschäftsbereiche der The Grounds-Gruppe eingegangen, so primär auf die der deutschen Bauindustrie, der Wohn- (speziell Studenten- und Altenwohnheime) und Gewerbeimmobilien.

#### Deutsche Baubranche

Für das Jahr 2018 erwarten der HDB und der ZDB einen Umsatzanstieg des deutschen Bauhauptgewerbes um 4 % auf 117 Mrd. EUR. Dabei wird für alle Bausparten Wachstum prognostiziert, wenn auch in unterschiedlicher Höhe:

Im Wohnungsbau gehen beide Verbände von einer Erhöhung der Umsatzerlöse um 3,5 % auf rund 43 Mrd. EUR aus und rechnen mit der Fertigstellung von ca. 320.000 Wohneinheiten. Insbesondere der Mehrfamilienhausbau soll überproportional wachsen. Auch

dieses Niveau würde aber noch nicht ausreichen, um den Bedarf von mind. 350.000 Wohnungen p.a. zu decken.

Im Wirtschaftsbau wird angesichts der gut gefüllten Auftragsbücher für 2018 ein Umsatzplus von 4 % auf 41,2 Mrd. EUR erwartet.

Auch im öffentlichen Bau steht ein hoher Auftragsbestand zu Buche. Daher wird von einer Fortsetzung des positiven Trends ausgegangen, die Umsatzerlöse dieser Sparte sollen um 4 % auf 33 Mrd. EUR zulegen.<sup>26</sup>

#### Wohnimmobilien<sup>27</sup>

Die Preise und Mieten für deutsche Häuser bzw. Wohnungen werden auch in 2018 weiter kräftig steigen. Hierfür spricht die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen bei gleichzeitig unter dem Bedarf liegenden Fertigstellungen. Ein weiterer treibender Faktor stellt der robuste deutsche Arbeitsmarkt dar. Bundesweit schätzt die Deutsche Bank den Nachfrageüberhang auf rund 1 Mio. Wohnungen ein.

In Berlin herrscht eine hohe Angebotslücke im mittlerem und noch stärker im unteren Preissegment. Die deutsche Hauptstadt weist zudem von den größten Metropolen die höchste Divergenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen auf (1,83fache). Steigende Einwohnerzahlen, der Beschäftigungszuwachs und zunehmende Mietpreise lassen darauf schließen, dass Berlin auch weit über das Jahr 2020 hinaus einen Superzyklus erleben wird.

Auch Frankfurt a. M. weist ein hohes Wohnungsdefizit von per 2017 geschätzt 50.000 Wohnungen aus – der Abbau desselben dürfte weit in das nächste Jahrzehnt hinausragen. Zwar hat Frankfurt a. M. inner-

<sup>25</sup> Vgl. <https://www.dihk.de/presse/meldungen/2018-02-07-konjunktur> und [https://www.dihk.de/ressourcen/downloads/dihk-konjunkturprognose-02-2018.pdf?at\\_download/file?mdate=1517988906835](https://www.dihk.de/ressourcen/downloads/dihk-konjunkturprognose-02-2018.pdf?at_download/file?mdate=1517988906835)

<sup>26</sup> Vgl. [https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie\\_PK\\_Jan\\_2018.pdf](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Argumentationslinie_PK_Jan_2018.pdf) S. 5, 6, 8, 9, 12

<sup>27</sup> Vgl. [https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher\\_H%C3%A4user-\\_und\\_Wohnungsmarkt\\_2018.PDF](https://www.fundresearch.de/sites/default/files/Deutscher_H%C3%A4user-_und_Wohnungsmarkt_2018.PDF) S. 3, 5-6

halb der letzten Jahre viele Anstrengungen unternommen, der hohen Nachfrage gerecht zu werden, so durch Konversion öffentlicher Gebäude und Gewerbeflächen oder auch durch die Entstehung und Planung ganzer neuer Stadtteile (z.B. im Nordwesten für bis zu 30.000 Einwohner), diese Maßnahmen haben aber höchstens dazu beigetragen, den Wohnungsmangel nicht größer werden zu lassen.

### Gewerbeimmobilien

Aufgrund der weiter niedrigen Zinsen, der guten Konjunktur und steigenden Mieten erwarten Marktexperten auch für 2018 eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, welche sich in einem Transaktionsvolumen von rund 55 Mrd. EUR widerspiegeln dürfte.<sup>28</sup>

Vom positiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld wird auch der deutsche Büroimmobilienmarkt weiter profitieren, Experten erwarten daher einen anhaltend dynamischen Vermietungsmarkt, der jedoch vom Mangel an neuen und modernen Flächen gebremst wird. Somit dürfte der 2018er Büovermietungsumsatz nicht an das 2017er Rekordniveau heranreichen. Entsprechend wird mit Blick auf das Neubauvolumen von einem deutlichen Anstieg gerechnet – insgesamt

sollen knapp 1,3 Mio. m<sup>2</sup> neu errichtet, bzw. umfassend saniert werden. Hiervon entfallen mit 230.000 m<sup>2</sup> und 293.000 m<sup>2</sup> die größten Anteile auf die Regionen Berlin und München. Anfang 2018 waren in den sieben größten Metropolen von den 1,3 Mio. m<sup>2</sup> bereits 62 % (vor)vermietet.<sup>29</sup>

Für den deutschen Logistikimmobilienmarkt wird aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der unverändert hohen Flächennachfrage auch für 2018 die Erreichung der 6 Mio. m<sup>2</sup>-Marke erwartet. Per Anfang 2018 befanden sich rund 630.000 m<sup>2</sup> im Bau, von denen aber nur noch ein Drittel frei verfügbar war.<sup>30</sup>

### 5.3 Unternehmen

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 erwartet der Vorstand der The Grounds auf Konzernebene Umsatzerlöse von 16.011 TEUR, ein Ergebnis vor Ertragsteuern von 880 TEUR sowie ein Konzernjahresergebnis von 630 TEUR. Durch die daraus erwirtschafteten Cashflows sowie durch weitere Außenfinanzierungsmaßnahmen wird erwartet, die Eigenkapitalausstattung und die Liquiditätslage der Gesellschaft weiter stärken zu können.

<sup>28</sup> Vgl. <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilienmarkt-gewerbeimmobilien-bleiben-sehr-begeehrt/20812810.html>

<sup>29</sup> Vgl. <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Bueromarktueberblick-Germany-JLL.pdf>

<sup>30</sup> Vgl. <http://www.immobilienzentrum.de/1000050037/grosse-nachfrage-nach-logistikimmobilien>

#### 5.4 Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Die Gesellschaft wurde im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 21. März 2017 von der Instant IPO SE und im Zeitraum vom 21. März 2017 bis zum 19. Oktober 2017 von der TGA Verwaltungs UG beherrscht. Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Rechtsgeschäfte der Gesellschaft oder der mit ihr

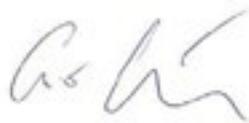
verbundenen Unternehmen mit, auf Veranlassung oder im Interesse des sie jeweils beherrschenden Unternehmens oder der mit diesem verbundenen Unternehmen getätigt und auch sonst keine Maßnahmen seitens, auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens getroffen oder unterlassen, die die Gesellschaft hätten benachteiligen können.

Berlin, 07. Mai 2018

Der Vorstand



Hans Wittmann



Eric Mozanowski





# Konzern-Bilanz

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,  
zum 31. Dezember 2017

	Anhang	12/31/17
<b>Vermögenswerte</b>		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielles Vermögen	<b>8.1</b>	21.086,65
Geschäfts- oder Firmenwert	<b>8.1</b>	777.753,85
Sachanlagen	<b>8.1</b>	52.387,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	<b>8.4</b>	1.083.250,63
Beteiligungen	<b>8.2</b>	8.527,00
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	<b>8.3</b>	22.359,59
Latente Ertragsteuerforderungen	<b>8.13</b>	550.131,87
Summe langfristiges Vermögen		<b>2.515.496,59</b>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	<b>8.5</b>	11.272.921,29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>8.6</b>	6.302.380,00
Sonstige Forderungen	<b>8.6</b>	5.391.418,89
Liquide Mittel	<b>8.7</b>	2.471.035,80
Summe kurzfristiges Vermögen		<b>25.437.755,98</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>27.953.252,57</b>

	Anhang	12/31/17
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	<b>8.8</b>	15.105.517,00
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	<b>8.8</b>	-12.452.550,00
Kapitalrücklage	<b>8.8</b>	2.505.156,05
Rücklage		155.465,51
Bilanzgewinn	<b>8.8</b>	2.039.695,93
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		7.353.284,49
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		84.918,96
Summe Eigenkapital		<b>7.438.203,45</b>
<b>Schulden</b>		
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.9</b>	10.034.872,59
Summe langfristige Schulden		<b>10.034.872,59</b>
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	<b>8.10</b>	1.026.279,73
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.9</b>	4.000.622,25
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.12</b>	634.980,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>8.11</b>	1.089.785,05
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.11</b>	3.728.508,70
Summe kurzfristige Schulden		10.480.176,53
<b>Bilanzsumme</b>		<b>27.953.252,57</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

Anhang 01.01.17 - 31.12.17

Umsatzerlöse	<b>8.14</b>	18.944.514,32
Sonstige betriebliche Erträge	<b>8.17</b>	14.395,89
Bestandsveränderungen	<b>8.15</b>	100.140,00
<b>Gesamtleistung</b>		<b>19.059.050,21</b>
Materialaufwand	<b>8.16</b>	-15.154.237,95
Personalaufwand		-72.338,54
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	<b>8.1</b>	-9.463,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>8.17</b>	-2.106.955,80
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>1.716.054,65</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	<b>8.3</b>	16.873,75
Zinserträge	<b>8.22</b>	489.159,15
Zinsaufwendungen	<b>8.22</b>	-866.915,68
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-360.882,78</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>		<b>1.355.171,87</b>
Ertragssteuern	<b>8.18</b>	-158.452,78
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.196.719,09</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		9.239,02
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		1.187.480,07
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>8.19</b>	<b>0,08</b>



# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,

1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unterneh- menserwerb	Kapital- rücklage	Rücklage	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Auf nicht-be- herrschende Gesellschafter entfallend	Summe
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-185.753,85</b>	<b>0,00</b>	<b>214.246,15</b>
Veränderungen							
Konsolidierungskreis		-12.452.550,00	777.753,85		270.064,49	15.050,00	-11.389.681,66
Erfolgsneutrale Vor- gänge erstmaliger IFRS Konzernabschluss				155.465,51			155.465,51
Ausgabe von Stammaktien	14.705.517,00		2.646.620,40				17.352.137,40
Kosten der Eigen- kapitalbeschaffung			-289.063,90				-289.063,90
Einzahlung in Kapitalrücklage			190.000,00				190.000,00
Entnahme aus Kapitalrücklage			-820.154,30		820.154,30		0,00
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					-52.249,08	39.749,08	-12.500,00
Anteilsenerwerb von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						20.880,86	20.880,86
Konzern-Gesamt- ergebnis					1.187.480,07	9.239,02	1.196.719,09
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>15.105.517,00</b>	<b>-12.452.550,00</b>	<b>2.505.156,05</b>	<b>155.465,51</b>	<b>2.039.695,93</b>	<b>84.918,96</b>	<b>7.438.203,45</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin,  
 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

01.01.17 - 31.12.17

	in TEUR
Konzernergebnis	1.197
+ Abschreibungen Anlagevermögen	9
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	-17
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.025
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	-622
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-23.057
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.112
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	378
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	158
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-5
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-15.822</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Immaterielle Vermögen	-15
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-59
- Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.083
+ erhaltene Zinsen	489
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-668</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	5.868
- Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	-289
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	14.035
- gezahlte Zinsen	-867
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18.747</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.257
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	214
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.471</b>

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.20





# Konzernanhang

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Grundlegende Informationen
2. Grundsätze der Berichterstattung
3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung
4. Konsolidierungsmethoden
5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
6. Kapital- und Finanzrisikomanagement
7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag
10. Sonstige Angaben



## 1. Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (Grounds AG; zuvor Netwatch AG, München) hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter der Registernummer HRB 191556 B eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die Grounds AG, die bis dahin ohne operativen Geschäftsbetrieb war, ist in der Berichtsperiode im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung zum Mutterunternehmen geworden. Gegenstand der Sachkapitalerhöhung war die Einbringung von 94,9% ihrer Aktien durch die Aktionäre der The Grounds Real Estate AG, Berlin, gegen Ausgabe von neuen Aktien der Grounds AG.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht nach dieser Einbringung im Wesentlichen aus dem Handel und der längerfristigen Bestandhaltung von in Deutschland belegenen Gewerbe- und Wohnimmobilien, die für diese Zwecke in unterschiedlicher Weise entwickelt werden. Die Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding der Immobilienobjektgesellschaften. Angesichts der geänderten geschäftlichen Ausrichtung und der Tatsache, dass erst durch die beschriebene Einbringung ein Konzern entstanden ist, hätten Vergleichsangaben der Vorperiode keine Aussagekraft. Daher wird im vorliegenden Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet. Da die Einbringung mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 01.01.2017 erfolgt ist, betreffen die Werte der Berichtsperiode nicht nur formal das gesamte kalenderjahrgleiche Geschäftsjahr, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

## 2. Grundsätze der Berichterstattung

Für das Geschäftsjahr 2017 ist die Grounds AG nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuches (HGB) nicht zur Konzernrechnungslegung verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde daher – wie auch der Konzernlagebericht – freiwillig aufgestellt.

Die Grounds AG hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB sinngemäß angewendet. Dementsprechend wurde der Konzernabschluss auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns. Einzelne Posten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Auf die Darstellung einer Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte vorlagen.

Die Grounds AG hat ihre Geschäftstätigkeit, auch mit Blick auf die Unternehmensgröße, noch nicht in berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8 unterteilt, weshalb die Aufstellung einer Segmentberichterstattung unterblieben ist.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die EU vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der Grounds AG nicht vorzeitig angewandt:

## Standard/Interpretation

Standard/Interpretation		Anzuwenden ab Geschäftsjahr
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018
IFRS 10/IAS 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 2014-2016	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
IFRIC 23	Interpretation zur Bilanzierung von Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern	1. Januar 2019
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	1. Januar 2019
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	1. Januar 2019

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Der vorliegende Konzernabschluss der Grounds AG wurde freiwillig erstellt und ist nicht zur Offenlegung vorgesehen.

## 3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die Grounds AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

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

## 4. Konsolidierungsmethoden

### 4.1. Geschäftsjahr und Stichtage der einbezogenen Abschlüsse

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

### 4.2. Einbeziehung von Tochterunternehmen

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

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

Die Abbildung zugegangener 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 Erwerbzeitpunkt 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. Anteilerwerbe 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 Konzern-eigenkapitals 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.

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

durch den Verkauf ausscheidenden Vermögenswerte und Schulden als Anschaffungskosten. Gehen Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft zu, wird dies in der Erstkonsolidierung entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft.

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

#### 4.3. Abbildung von assoziierten Unternehmen

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

Anteile an assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Nach

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

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

## 4.4. Konsolidierungskreis

### 4.4.1. Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der Grounds AG zum 31.12.2017 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
The Grounds Real Estate AG	Berlin	94,9 %
TGA Immobilien Erwerb 2 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 6 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 9 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Berlin	100 %
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100 %
Gutleut GmbH	Berlin	94,9 %

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss ein assoziiertes Unternehmen:

Firma	Sitz	Kapitalanteil
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	33,33 %

Schließlich hielt die Grounds AG zum Abschlussstichtag mittelbar eine 7,5%ige Beteiligung an der SQUADRA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Frankfurt am Main. Für das Geschäftsjahr 2017 wies das Beteiligungsunternehmen ein Jahresergebnis von TEUR -965 und ein Eigenkapital von TEUR -2.021 aus.

### 4.4.2. Veränderungen der Berichtsperiode

Die Grounds AG stellt zum 31.12.2017 einen erstmaligen Konzernabschluss auf. Ursache dafür war die Einbringung von 94,9% der Aktien der The Grounds

Real Estate AG in der Berichtsperiode, die mit wirtschaftlicher (Rück-)Wirkung zum 01.01.2017 erfolgt ist (siehe dazu Abschnitt 1). Dadurch hat die Grounds

AG mittelbar auch die Kontrolle über die Tochterunternehmen der The Grounds Real Estate AG erworben. Eigene Tochterunternehmen hatte die Grounds AG vor der Einbringung nicht.

Die The Grounds Real Estate AG und deren (unmittelbare) Tochterunternehmen wurden daher ab dem 01.01.2017 in den Konzernabschluss einbezogen.

Die bezeichnete Einbringung stellt einen umgekehrten Unternehmenserwerb (Reverse acquisition) dar. Durch die Ausgabe der neuen Aktien durch die Grounds AG als Folge der Einlage der Anteile der The Grounds Real Estate AG übernahmen die einbringenden Aktionäre der The Grounds Real Estate AG die Stimmrechtsmehrheit der Grounds AG als rechtlicher Erwerber. Nach der wirtschaftlichen Betrachtungsweise der IFRS gilt die The Grounds Real Estate AG fiktiv als Erwerber und die Grounds AG als erworbenes Unternehmen. Auf Basis dieser konzeptionellen Grundlage wurde der Vorgang nach den Regelungen von IFRS 3.1E1 ff. abgebildet.

Der Erstkonsolidierung liegt somit eine vorläufige Kaufpreisallokation zum 01.01.2017 in Bezug auf das wirtschaftlich erworbene Unternehmen, das heißt die Grounds AG, zugrunde. Der entstehende Unterschiedsbetrag zwischen den fiktiven Anschaffungskosten der The Grounds Real Estate AG und dem buchmäßigen Eigenkapital der Grounds AG vor der Transaktion wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

Gegenüber den im Rahmen der Einbringung zum 01.01.2017 zugegangenen Beteiligungsunternehmen hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- Mit Ausnahme der TGA Immobilien Erwerb 2

GmbH und der TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH sind sämtliche Tochterunternehmen erst in der Berichtsperiode zugegangen.

- In der Berichtsperiode wurden die Anteile an der TGA Verwaltungs UG, Berlin (100%), der TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH, Berlin (100%), sowie der Wohnen am Straussee Projektentwicklung GmbH, Berlin (51%), veräußert und entkonsolidiert.

Aus der Veräußerung der Anteile an der TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH, Berlin und der Wohnen am Straussee Projektentwicklung GmbH, Berlin entstand ein Entkonsolidierungsertrag in Höhe von insgesamt 1.450 TEUR. Dieser Ertrag setzt sich wie folgt zusammen:

	2017
	<b>TEUR</b>
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	1.513
Abgegangenes Vermögen	- 63
<b>Ertrag aus Entkonsolidierung</b>	<b>1.450</b>

Aus der Veräußerung der Anteile an der TGA Verwaltungs UG, Berlin entstand ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von insgesamt 1 TEUR. Dieser Verlust setzt sich wie folgt zusammen:

	2017
	<b>TEUR</b>
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	1
Abgegangenes Vermögen	- 2
<b>Verlust aus Entkonsolidierung</b>	<b>- 1</b>

## 5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 5.1. Immaterielles Vermögen

#### 5.1.1. Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

Für Zwecke der Konzernrechnungslegung für die Berichtsperiode 2017 war von keinen Wertminderungen des aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb (siehe dazu Abschnitt 4.4.2) entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerts auszugehen.

#### 5.1.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter das sonstige immaterielle Vermögen fällt erworbene Software. Sie wird im Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und in den Folgeperioden mit den Anschaffungskosten abzü-

glich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem die Software entsprechend ihrer Zweckbestimmung verwendet werden kann. Abschreibungszeitraum ist die jeweils erwartete Nutzungsdauer, die zwischen zwei und sechs Jahren beträgt.

### 5.2. Sachanlagevermögen

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

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

### 5.3. Wertminderungen von Vermögenswerten

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen, 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 Vermögens-

werts 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.

#### 5.4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaft-

licher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Da es sich bei dem Posten „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ für das Geschäftsjahr 2017 lediglich auf zwei in Zeitnähe zum Abschlussstichtag zugegangene und in Herstellung befindliche Immobilien handelt, ist eine interne Bewertung zu den Herstellungskosten erfolgt.

## 5.5. Finanzinstrumente

### 5.5.1. 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 bestimmbar 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 zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag nicht 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 Lieferungen 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 einbring-

lich 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 Abschlussstichtag 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 Grounds AG prüft zu jedem Abschlussstichtag, 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.

#### 5.5.2. 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 Ausleiher 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.

#### 5.6. Beizulegender Zeitwert

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.

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 eingestuft signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73).

### 5.7. 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.

### 5.8. 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.

### 5.9. Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

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

### 5.10. Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn dem Unternehmen aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn das Unternehmen die Erstattung eines zurückgestellten 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.

Eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte wird angesetzt, 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.

### 5.11. Latente Ertragsteuern

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

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

### 5.12. 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 an-

fallenden 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.



## 6. Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die Grounds 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 der Größe des Unternehmens angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

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

## 7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

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

Schätzungen und Annahmen mussten insbesondere für folgende Sachverhalte vorgenommen werden:

- Bewertung risikobehafteter Forderungen.
- Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten, insbesondere betreffend die Realisierbarkeit von aktiven latenten Steuern.  
Es bestehen Unsicherheiten zur Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen aufgrund bestehender Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

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

## 8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

### 8.1 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Sachanlagen
	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen	0	0	0
<b>Buchwert zum 1. Januar 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge (+)	0	16	58
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	778	9	1
Abgänge (-)	0	0	0
Abschreibungen (-)	0	-3	-6
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	-1	-1
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2017</b>	<b>778</b>	<b>21</b>	<b>52</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten	778	25	59
Kumulierte Abschreibungen	0	4	7

### 8.2 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.

### 8.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

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

31.12.2017

	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>0</b>
Anteilszugänge	5
Anteile an Gewinnen und Verlusten	17
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>22</b>

### 8.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

31.12.2017

	TEUR
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>0</b>
Zugänge (+)	1.083
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>1.083</b>

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um eine noch im Bau befindliche Wohnimmobilie und eine noch im Bau befindliche Gewerbeimmobilie. Es wird davon ausgegangen, dass der beizulegende Wert zum Ende des Geschäftsjahres im Wesentlichen den Herstellungskosten entspricht.

In der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich im Geschäftsjahr 2017 noch keine Erträge oder Aufwendungen aus der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilie ergeben.

## 8.5 Vorräte

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

	31.12.2017
	<b>TEUR</b>
Unfertige Leistungen	176
Immobilien im Bau	7.095
Geleistete Anzahlungen	4.002
<b>Summe</b>	<b>11.273</b>

## 8.6 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:

	31.12.2017
	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	6.302
Wertberichtigungen	0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>6.302</b>

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

	31.12.2017
	<b>TEUR</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	6.300
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 30 Tage	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 31 bis 60 Tagen	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	0
davon zum Berichtstag nicht wertberechtigt und überfällig über 360 Tagen	2
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Geschäftsjahr 2017 nicht zu verzeichnen.

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	31.12.2017
	<b>TEUR</b>
<b>Kurzfristig</b>	
Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	1.523
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	121
Forderungen an nahestehende Unternehmen/Personen	97
Forderungen aus Umsatzsteuer	790
Forderungen aus Kapitalerhöhung	2.804
Übrige sonstige Forderungen	56
<b>Summe</b>	<b>5.391</b>

Die Forderungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften resultieren aus einer Kreditlinienvereinbarung mit der Beteiligungsgesellschaft. Die Kreditlinie wird verzinst mit dem 1-Jahres-Euribor zuzüglich 0,5 Prozentpunkte.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

## 8.7. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

## 8.8. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag EUR 15.105.517 und ist eingeteilt in 15.105.517 Stückstammaktien. Es hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	31.12.2017
	<b>EUR</b>
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	400.000
Sachkapitalerhöhung gegen Einlage von 94,9% der Anteile der The Grounds Real Estate AG	12.500.000
Barkapitalerhöhung	2.205.517
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>15.105.517</b>

Mit Datum vom 22.06.2017 hat die Hauptversammlung der Grounds AG eine Kapitalerhöhung von insgesamt bis zu 17,6 Mio. EUR beschlossen. Diese wurde durch Einbringung von 94,9% der Anteile der The Grounds Real Estate AG durchgeführt, wofür 12,5 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie gewährt wurden. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr eine Barkapitalerhöhung von 2,2 Mio. Aktien zu 2,2 EUR je Aktie vorgenommen, wobei der anteilige Betrag am Grundkapital 1,00 EUR je Aktie beträgt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 22.06.2017 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21.06.2022 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu TEUR 6.450 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2017/I).

Die Kapitalrücklage resultiert aus den Beträgen, die bei den vergangenen Kapitalerhöhungen über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden abzüglich der Eigenkapitalbeschaffungskosten nach Ertragsteuern sowie von Entnahmen zur Verlustkompensation. Die Zuführung zur Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von TEUR 2.647 resultiert aus einer Barkapitalerhöhung. Die anteiligen Kosten der Eigenkapitalbeschaffung betragen TEUR 293. Die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern belaufen sich auf TEUR 4.

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb ist Folge der Abbildungsvorgaben der IFRS für den umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der Grounds AG und der The Grounds Real Estate AG (siehe Abschnitt 4.4.2.).

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

In der Berichtsperiode sind auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallende Anteile am Konzernergebnis in Höhe von TEUR -123 im Rahmen der Endkonsolidierung abgegangen.

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

## 8.9. Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgend sind die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft dargestellt:

31.12.2017

	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.035
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>10.035</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.001
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>4.001</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>14.036</b>

Die Verzinsung des Darlehens in Form eines Kontokorrentkredits in Höhe von TEUR 10.040 beträgt fest 2,5%, die wirtschaftliche Laufzeit ist größer als ein Jahr. Das Darlehen ist durch Grundschulden auf dem betreffenden Immobilienbestand, aus der Abtretung der daraus resultierenden Verkaufsforderungen, der Abtretung der Ansprüche aus Miet- und Pachtforderungen, der Abtretung der Ansprüche aus noch abzuschließenden bzw. bereits abgeschlossenen Bauverträgen und der Abtretung der Schadenersatzansprüche besichert. Außerdem ist ein Bankkonto verpfändet.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 3.129 beträgt mindestens 3,0% basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor. Das Darlehen ist 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 Grounds Real Estate AG eine selbstschuldnerische Höchstbe-

tragsbürgschaft auf erstes Anfordern in Höhe von TEUR 3.120 abgegeben.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 450 beträgt mindestens 5,5% basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor. Das Darlehen ist durch die Verpfändung von Forderungen und der Verpfändung eines Bankkontos besichert.

Die Verzinsung des Darlehens in Höhe von TEUR 421 beträgt mindestens 5,5% basierend auf dem Referenzzinssatz 3-Monats-Euribor. Das Darlehen ist durch die Verpfändung von Banknoten besichert.

Auf Grund der überwiegenden Kurzfristigkeit von drei Darlehen sowie der unbestimmten Laufzeit des Kontokorrentdarlehens entspricht der Effektivzinssatz im Wesentlichen dem Nominalzinssatz.

Alle Kredite lauten auf Euro.

## 8.10. Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Sonstige	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Januar 2017</b>	0	1	0	1
<b>Zugang aus Veränderung Konsolidierungskreis</b>	11	32	1	44
Verbrauch	8	8	0	16
Auflösung	0	0	0	0
Zuführung	777	163	77	1.017
Abgang aus Unternehmensverkäufen	15	5	0	20
<b>31. Dezember 2017</b>	<b>765</b>	<b>183</b>	<b>78</b>	<b>1.026</b>

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen enthalten.

## 8.11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	Gesamt TEUR
<b>Kurzfristig</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090
Investorendarlehen	1.134
Investorendarlehen von nahestehenden Unternehmen/Personen	947
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	221
Verbindlichkeiten aus Schadenersatz	889
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	537
<b>Summe</b>	<b>4.818</b>

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerpflichtungen.

Die Darlehensverträge sind weit überwiegend projektbezogen ausgestaltet und mit Nachrangklauseln versehen. Die 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 571 wurden gegen Gewährung eines Zinses von 11,5% zuzüglich eines Investorengewinns ausgegeben.

## 8.12. Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 635 enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 313 und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 302.

## 8.13. Latente Steuern

Für die latenten Steuerforderungen ergeben sich folgende erwartete Realisationszeitpunkte:

		31.12.2017
		TEUR
<b>Latente Steuerforderungen</b>		
• die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden		550
<b>Summe</b>		<b>550</b>

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

		31.12.2017
		TEUR
Latente Steuerforderungen		0
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>		<b>0</b>
Erfolgsneutrale Erfassung auf Grund erstmaliger IFRS Konzernabschluss		68
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten		4
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV		478
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>		<b>550</b>
Latente Steuerforderungen		550

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen erklären sich wie folgt:

Ursache	Aus Differenzen bei Finanzver- bindlichkeiten	Eigenkapital- beschaffungskosten	Steuerlicher Verlustvortrag	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>Stand 1. Januar 2017</b>	0	0	0	0
Erfolgsneutrale Erfassung auf Grund erstmaliger IFRS Konzernabschluss	-27	0	95	68
Erfolgsneutrale Erfassung aus Eigenkapitalbeschaffungskosten	0	4	0	4
Erfolgswirksam erfasste Beträge	27	0	451	478
<b>Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>546</b>	<b>550</b>

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.

#### 8.14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Grounds-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2017
	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	18.945
<b>Summe</b>	<b>18.945</b>

#### 8.15. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2017 betreffen die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen um TEUR 100.

#### 8.16. Materialaufwand

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

	2017
	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	15.096
Bezogene Leistungen	58
<b>Summe</b>	<b>15.154</b>

#### 8.17. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2017
	TEUR
Übrige sonstige betriebliche Erträge	14
<b>Summe</b>	<b>14</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

2017

	TEUR
Raumkosten	28
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	46
Reparaturen und Instandhaltung	2
Werbe- und Reisekosten	84
Rechts- und Beratungskosten	246
Abschluss- und Prüfungskosten	177
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1
Nicht abziehbare Vorsteuer	104
Schadenersatz	899
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	520
<b>Summe</b>	<b>2.107</b>

### 8.18. Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

2017

	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand	-636
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	478
<b>Summe</b>	<b>-158</b>

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft als Mutterunternehmen des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

### Steuerüberleitungsrechnung

2017

	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.355
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-409
Effekt aus	
• steuerfreien Erträgen	+273
• sonstigen Ursachen	-22
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>-158</b>

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt.



### 8.19. 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.

2017

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	1.187
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (T-Stück)	15.105.517
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,08</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2017 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

### 8.20. Kapitalflussrechnung

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

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender (operativer) Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt TEUR -15.822. Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von TEUR -5 enthalten.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und setzt sich wie folgt zusammen:

31.12.2017

	TEUR
Liquide Mittel	2.471
Finanzverbindlichkeiten	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.471</b>

### 8.21. Haftungsverhältnisse

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in Abschnitt 8.9 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

### 8.22. 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 31.12.2017	davon im Anwendungs- bereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie ge- mäß IAS 39*	Fair Value der Finanz- instrumente im Anwen- dungsbereich von IFRS 7	Bewertungs- hierarchie
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
<b>Beteiligungen**</b>	9	9	AfS	9	Stufe 3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.302	6.302	LaR	6.302	Stufe 3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.391	5.391	LaR	5.391	Stufe 3
Liquide Mittel	2.471	2.471	–	2.471	–
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>14.173</b>	<b>14.173</b>		<b>14.173</b>	
Finanzverbindlichkeiten	14.035	14.035	AmC	14.035	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090	1.090	AmC	1.090	Stufe 3
Sonstige Verbindlichkeiten	3.729	3.729	AmC	3.729	Stufe 3
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>18.854</b>	<b>18.854</b>		<b>18.854</b>	

\* 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

\*\* 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.

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 275 unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um TEUR 257 geführt.

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017 wie folgt dar:

	Loans and Receivables (LaR)	Available-for-Sale Financial Assets (AfS)	Financial Liabilities measured at Amor- tised Cost (AmC)
	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	489	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-867
<b>Nettoergebnis</b>	<b>489</b>	<b>0</b>	<b>-867</b>

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 6 verwiesen.

### Liquiditätsrisiko

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

	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichtsperiode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>14.035</b>	<b>4.000</b>	<b>10.035</b>	<b>0</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.090	1.090	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.729	3.729	0	0
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.819</b>	<b>4.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>18.854</b>	<b>8.819</b>	<b>10.035</b>	<b>0</b>

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Abschlussstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt. Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von TEUR 2.471 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 Abschlussstichtag 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 Abschlussstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Abschlussstichtag repräsentativ für die jeweilige Berichtsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 hätte ein um 0,5% höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um TEUR 70 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.

## 9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Mit Ausnahme des Vollzugs von bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 geschlossenen Ankaufverträgen und den damit verbundenen Zugängen von weiteren Immobilien haben sich nach dem Schluss der Berichtsperiode keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Grounds-Konzerns ereignet.

## 10. Sonstige Angaben

### 10.1. Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

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

- Robert Zeiss, Dipl.-Kaufmann (bis 22.03.2017)
- Hans Wittmann, Kaufmann (ab 22.03.2017)
- Eric Mozanowski, Kaufmann (ab 22.03.2017)
- Andreas Steyer, Immobilienkaufmann (vom 01.09.2017 bis 31.12.2017)

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 42.

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

- Sam Winkel, Kaufmann (bis 29.03.2017), Vorsitzender
- Alexander Landgraf-Meltzer, Kaufmann (bis 29.03.2017), stellvertretender Vorsitzender
- Olaf Neugebauer, Kaufmann (bis 29.03.2017)
  
- Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt (ab 22.06.2017), Vorsitzender
- Manuel Köppel, Prokurist, (ab 03.05.2017), stellvertretender Vorsitzender
- Carsten Haug, Immobiliensachbearbeiter (ab 03.05.2017)
- Steffen Buckwitz, Berater (ab 03.05.2017)

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen TEUR 42.

### 10.2. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den genannten Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden erfolgt:

In der Berichtsperiode haben Mitglieder des Vorstands für Kredite des Grounds-Konzerns Bürgschaften in Höhe von jeweils TEUR 3.640 übernommen. Hierfür wurde eine Vergütung von jeweils 2 % p. a. vereinbart.

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind in Abschnitt 8.6 dargestellt. Daraus resultieren Zinserträge an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 0.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sind in Abschnitt 8.11 dargestellt. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 14.

Aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit nahestehenden Unternehmen resultieren Aufwendungen in Höhe von TEUR 28.

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

### 10.3. Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 2 Angestellte.

### 10.4. Honorare des Konzernabschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar (ohne Umsatzsteuer) für Leistungen, die gegenüber der Grounds AG sowie den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode erbracht wurden, beträgt TEUR 26. Es setzt wie folgt zusammen:

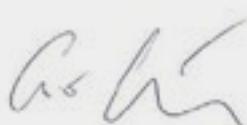
	2017
Art der Leistung	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	21
Andere Bestätigungsleistungen	4
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	1
<b>Summe</b>	<b>26</b>

Berlin, den 07. Mai 2018

Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Hans Wittmann

Eric Mozanowski

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss- bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang- sowie den Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht 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 das durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelte Bild 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 Erwartung möglicher Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts. 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 der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 7. Mai 2018

Buschmann & Bretzel GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel  
Wirtschaftsprüfer





# Finanzkalender

## Impressum

## Kontakt

### Finanzkalender

---

02. August 2018	Hauptversammlung
August 2018	Veröffentlichung vorläufiger Zahlen für das 1. Halbjahr 2018
September 2018	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2018
November 2018	Eigenkapitalforum 2018
April 2019	Veröffentlichung vorläufiger Zahlen für das Geschäftsjahr 2018
Mai 2019	Veröffentlichung Jahresabschluss 2018
Juni 2019	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018

---

### Impressum

---

Herausgeber	The Grounds Real Estate Development AG Leipziger Platz 3 10117 Berlin
Veröffentlichungstag	22. Juni 2018

### Kontakt

---

Kontaktperson	Hans Wittmann T. +49 (0) 30 2021 6866 F. +49 (0) 30 2021 6849 E. <a href="mailto:info@thegroundsag.com">info@thegroundsag.com</a>
The Grounds im Internet	<a href="http://www.thegroundsag.com">www.thegroundsag.com</a>

#### Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwartete Entwicklungen einzelner Vorgänge. Die getroffenen vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und wurden unter bestimmten Annahmen getroffen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten und können sich im weiteren Zeitablauf durchaus ändern. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse – sowohl positiv als auch negativ – von den erwarteten Ergebnissen und Ereignissen abweichen.

