WE CREATE SPACE.



Groß & Partner

GROß & PARTNER

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2023

Datum:

9. August 2023

DISCLAIMER

Dieses Dokument der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ("Groß & Partner"), dient ausschließlich Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar.

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die naturgemäß Risiken und Unwägbarkeiten unterliegen, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf den gegenwärtigen Annahmen und Schätzungen von Groß & Partner beruhen, die zukünftig überhaupt nicht oder nicht wie angenommen eintreten können. Sie stellen daher keine Garantie für den Eintritt zukünftiger Ergebnisse oder Leistungen von Groß & Partner dar, und die tatsächliche Finanzlage und die tatsächlich erzielten Ergebnisse von Groß & Partner, können wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden und diese nicht erfüllen. Bei den Angaben zur Fertigstellung von Projekten handelt es sich um geplante Fertigstellungstermine, die nicht zwingend zum genannten Datum erfüllt werden können.

Groß & Partner übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Korrektur von hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Die Aussagen in diesem Dokument wurden nicht von unabhängiger Seite geprüft. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Informationen oder Meinungen übernommen. Weder Groß & Partner noch seine Gesellschafter, verbundene Unternehmen, Berater, Mitarbeiter oder Vertreter übernehmen jegliche Haftung für Schäden in Zusammenhang mit diesem Dokument oder seinem Inhalt. Dieses Dokument enthält unter anderem Finanzinformation, die nicht testiert oder anderweitig durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft wurden.

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2023

INHALT

1. Geschäftsentwicklung

2. Finanz- und Ertragslage

3. Laufende Projekte

4



1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- Das Umfeld für gewerbliche Projektentwicklungen ist weiterhin maßgeblich von den gestiegenen Zinsen geprägt. Nach wie vor nehmen viele Investoren eine abwartende Haltung ein. Die Verkaufsfaktoren sind deshalb deutlich unter Druck geraten. Die Banken sind aufgrund des schwierigen Marktumfeldes sowie fehlender Vergleichstransaktionen bei der Finanzierung neuer Projekte zurückhaltender geworden. Unter diesen Rahmenbedingungen ist es auch in sehr guten Lagen deutlich schwieriger geworden, neue Projekte anzustoßen bzw. spekulativ zu errichten.
- Im Gegensatz zu den Marktbedingungen auf der Verkaufs- und Finanzierungsseite entwickelt sich die Nachfrage nach Büroflächen in Top Lagen sehr positiv. Das Interesse an neuen, hochwertigen Flächen ist besonders bei Mietern, die in ihren jeweiligen Branchen zu den Marktführern zählen, nach wie vor hoch. Bei den Entscheidungen für neue Flächen wird es für die Unternehmen immer wichtiger, ihrem Personal attraktive Büroflächen zu bieten, die außerdem gut zu ihrer Nachhaltigkeitsstrategie passen. Aufgrund dieser Faktoren lassen sich höhere Mietpreise durchsetzen, wie auch der allgemeine Anstieg der Spitzenmieten in Frankfurt zeigt.
- Auch wenn wesentliche Projektverzögerungen bei den meisten Projekten vermieden werden konnten, sind die Auswirkungen des Ukraine Krieges sowie der Pandemie in Form von verzögerten Materiallieferungen, gestiegenen Beschaffungspreisen und eingeschränkter Personalverfügbarkeit weiterhin deutlich spürbar.
 Der Druck auf die Projektmargen in Folge gestiegener Kosten ist nach wie vor hoch.
- Aufgrund der Struktur der Projektpipeline sowie des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes gehen wir für das Jahr 2023 von einem negativen Konzernergebnis aus. Grundsätzlich erwartet die Geschäftsführung, dass der in 2021 erfolgreich abgeschlossene Forward Deal zum Verkauf der Turmes T1 im Projekt Four dazu führen wird, dass in 2025 ein sehr hoher positiver Ergebniseffekt erzielt werden kann, der bis dahin aufgelaufene bzw. noch auflaufende Verluste deutlich überkompensieren wird.

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Aufgrund der derzeitigen Lage des Investmentmarktes hat die Geschäftsführung mit einer stärkeren Fokussierung auf das Dienstleistungsgeschäft reagiert. Hierdurch können kurzfristig ohne neuen Eigenmitteleinsatz zusätzliche Deckungsbeiträge erzielt werden, zumal die Nachfrage nach dem in der Gruppe vorhandenen technischen Know-How derzeit besonders hoch ist. Zum Ausbau der Dienstleistungsaktivitäten gehören insbesondere:

- Akquisitionsaktivitäten für Generalübernehmeraufträge/Service Development: Bislang hat die Gruppe aufgrund der hohen Auslastung im Projektentwicklungsgeschäft nur in Ausnahmefällen große Generalübernehmerverträge (Bsp. DFB Akademie) angenommen. Derzeit finden eine Vielzahl von Gesprächen mit öffentlichen und institutionellen Auftraggebern für großvolumige Generalübernehmerverträge statt.
- Ausbau des Rohbaugeschäftes der GP Con: Die GP Con hat sich in den vergangenen Jahren als Rohbauer sehr gut im stark wachsenden Markt für Datencenter positioniert. Derzeit befinden sich 4 Einzelprojekte mit einem Gesamtvolumen i.H.v. € 124 Mio. im Bau.
- Gründung Eco Estate GmbH: gemeinsam mit der Deutschen Pfandbriefbank wurde ein Joint-Venture zur Erbringung von Beratungsdienstleistungen im Bereich der Environmental Social Governance ("ESG") gegründet

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die wesentlichen Veränderungen bei den Projekten waren wie folgt:

- Gateway Gardens: Für das Projekt StayCity Hotel läuft derzeit ein Verkaufsprozess, ob dieser bis Ende des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden kann, ist derzeit noch nicht absehbar.
- Spin: trotz der vielfältigen markt- und bauseitigen Herausforderungen während der Errichtungsphase ist es gelungen, die Übergabe der Hotelflächen an den Pächter sowie die Abnahme des Gesamtgebäudes an den Investor erfolgreich zu vollziehen. Außerdem konnten sämtliche Büroflächen vermietet werden.
- FOUR: der Baufortschritt verläuft planmäßig. Erfreulich ist das weiterhin große Interesse von namhaften Unternehmen an der Anmietung der Büroflächen, es konnten neue Mietverträge abgeschlossen werden. Groß & Partner hat die Wertschöpfungskette um die Vermarktung von Wohnimmobilien durch Gründung einer neuen Tochtergesellschaft, der GP Sales GmbH, erweitert. Auch wenn die Vermarktungsgeschwindigkeit der Eigentumswohnungen im Turm T3 im Vergleich zu der Zeit vor dem Zinsanstieg zurückgegangen ist, zeigt die neue Vermarktungsstrategie erste Erfolge, die sich in neuen Verkäufen und gestiegenen Reservierungen niederschlagen.
- NION: derzeit laufen Verhandlungen mit einem potentiellen Großmieter.
- KAIA (ehem. Tower Y): eine Bauvoranfrage zur Sicherung der planungsrechtlichen Grundlagen bei der Bauaufsicht wurde eigereicht.
- Neue Welt Neu-Isenburg: die Erschließungsmaßnahmen der Quartiersentwicklung (ehemals Stadtquartier Süd) verlaufen planmäßig, ebenso wie die Arbeiten an dem Wohn- und Geschäftshaus sowie des Quartiersparkhauses. Die Rohbauarbeiten wurden fertiggestellt, derzeit laufen die Fassaden- und Ausbauarbeiten.



2. FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

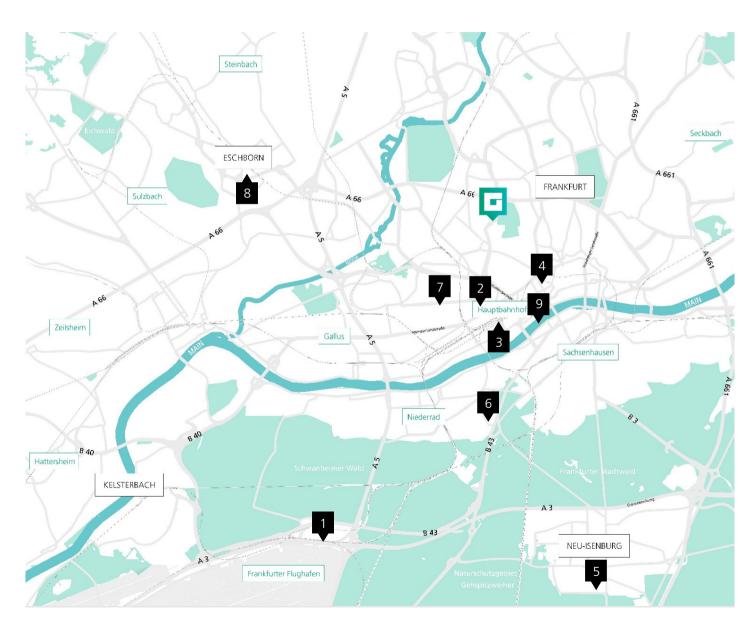
- Alle im Bau befindlichen Projekte bis auf The Spin sind komplett durch erstrangig besicherte Fremdkapitaldarlehen und in einzelnen Fällen durch zusätzlich Aufnahme von Mezzaninedarlehen durchfinanziert. The Spin wurde aufgrund des bereits vollzogenen Verkaufs nicht mit Fremdkapital finanziert. Die Mittelzu- und -abflüsse des Projektgeschäftes lagen im Wesentlichen im Rahmen der Planung. Abflüsse für die einzelnen Baumaßnahmen wurden durch die bestehenden Finanzierungen bzw. Ratenzahlungen der Käufergesellschaften gedeckt.
- Aus einem Joint-Venture wurde die Ausschüttung einer Dividende i.H.v. € 3,5 Mio. beschlossen, die der Gruppe nach Abzug der anfallenden Steuern im Mai zugeflossen ist.
- Die Liquiditätslage ist nach wie vor gut. Ende des ersten Halbjahres standen noch nicht in Anspruch genommene Betriebsmittellinien von insgesamt € 10 Mio. zur Verfügung.
- Die anhaltend durch den Ukraine Krieg noch verstärkte dynamische Entwicklung der Kosten für Bau- und Planungsleistungen, insbesondere die weiter steigenden Preise für Baumaterialien und die starken Energiepreisschwankungen bleiben eine Herausforderung.
- Wie sich im Zuge des Zinsanstieges die Verkaufspreise für Projektentwicklungen entwickeln, ist aufgrund eines allgemein schwachen Investmentmarktes aktuell unsicher mit der Folge entsprechender Ertragsrisiken auch aus laufenden und bisher nicht verkauften Projekten.

o

FINANZ- UND ERTRAGSLAGE 10



3. LAUFENDE /KÜRZLICH FERTIGGESTELLTE PROJEKTE



- GATEWAY GARDENS
 Frankfurt Airport
- THE SPIN
 Güterplatz 1, Frankfurt
- GRAND CENTRAL
 Hafenstraße 51, Frankfurt
- 4 Junghofstr., Große Gallusstr.,
 Neue Schlesingergasse, Frankfurt
- NEUE WELT
 Schleussnerstraße, Neu-Isenburg
- **DFB AKADEMIE**Galopprennbahn, Niederrad
- NION (ehem. TOWER X)
 Europa-Allee, Frankfurt
- 8 H-HOTEL Eschborn
- 9 Wiesenhüttenstraße, Frankfurt

GATEWAY GARDENS





Rahmendaten

Anteil G & P:	33,3% Joint-Venture mit OFB u. Fraport
BESCHREIBUNG:	Quartiersentwicklung, insbesondere Baurechtschaffung und Erschließung
BGF (oberirdisch):	740.000 qm, davon 350.000 qm für zukünftige Entwicklungen verfügbar
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2030

Projektfortschritt bezogen auf GG Einzelprojekte

- MK 17.7 Nord StayCity Hotel: Der Verkaufsprozess läuft, die Ansprache potentieller Investoren ist erfolgt.
- MK 1.3.b: Mit der aktiven Vermietung wurde begonnen, die Realisierung des bereits mit Baugenehmigung ausgestatteten Projektes soll im Anschluss dazu erfolgen.
- MK 12: Die aktive Vermietung wurde gestartet, die weitere mieter-individuelle Planung soll (auf Grundlage der drei in Wettbewerb ausgezeichneten Architekturkonzepte) nach einer Vorvermietung von mindestens 10.000 gm erfolgen.
- Die Büromietnachfrage am Standort konzentriert sich derzeit auf kurzfristig verfügbare Flächen in Bestandsobjekten.

THE SPIN

GÜTERPLATZ 1, FRANKFURT AM MAIN



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Hotel- und Bürohochhaus, 128 m Höhe
ARCHITEKTUR:	Hadi Teherani Architects GmbH, Hamburg
BGF (oberirdisch):	37.859 qm
VOLUMEN:	€ 221 Mio.
FERTIGSTELLUNG:	1. Quartal 2023 erfolgt
MIETER:	NH-Hotel, Anwaltskanzlei, internationales Finanzunternehmen. Vermietung 100%

- Erfolgreiche Übergabe der Hotelflächen an NH Collection sowie Abnahme des Gesamtgebäudes durch die Käuferin erfolgt.
- Das 4-Sterne Hotels der NH Collection mit einer großen Auswahl an Services und Einrichtungen, darunter ein Fitness-Studio sowie ein Spa Bereich mit Sauna, hat im April 2023 eröffnet
- Mit der Vermietung an ein internationales Finanzunternehmen wurde die Vollvermietung erreicht und zusätzliche Erträge generiert.
- Aktuell laufen die Ausbauarbeiten für die beiden Büromieter, diese werden voraussichtlich bis Mitte 2024 abgeschlossen sein

FOUR FRANKFURT

JUNGHOFSTRASSE / GROSSE GALLUSSTRASSE, FRANKFURT AM MAIN





LAUFENDE PROJEKTE

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	T1: 89,9%, T2 u. T3 100%, T4: 5,1%
NUTZUNG:	Büro, Wohnen (600 WE), 2 Hotels, Retail, Gastro, KiTa, Foodhall, öffentl. Dachgarten
ARCHITEKTUR:	ARGE UNStudio (Amsterdam) + HPP Architekten (Düsseldorf)
BGF (oberirdisch):	240.694 qm
VOLUMEN:	€ 2,0 Mrd.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2024 / 2025
MIETER:	DEKA, Freshfields, Allen & Overy, BCG, Baker McKenzie, Lazard etc.

- Der Baufortschritt verläuft weiterhin planmäßig: die Fassadenarbeiten sowie der Grundausbau und der Einbau der technischen Gebäudeausrüstung laufen bei allen Türmen. Der Rohbau des T3 wurde fertiggestellt.
- Das Vermarktungskonzept für die 242 Eigentumswohnungen im T3 wurde der veränderten Marktlage angepasst. Seit März 2023 erfolgt die Vermarktung durch die GP Sales GmbH, eine 100% Tochtergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Diese strategische Neuausrichtung zeigt erste Erfolge, die sich in Verkäufen und großvolumigen Reservierungen niederschlagen. Ende des 2. Quartals waren 58% der Wohnungen verkauft.
- Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes bleibt die Nachfrage nach Büroflächen hoch, mit Lazard konnte im T1 ein weiterer wichtiger Mietvertrag abgeschlossen werden, u.a. die internationale Wirtschaftskanzlei Simmons & Simmons sowie der Gesundheitskonzern Sanofi haben Mietverträge im T4 unterzeichnet.

NEUE WELT (früher: STADTQUARTIER SÜD)

SCHLEUSSNERSTR. / HUGENOTTENALLEE / FRANKFURTER STR., NEU-ISENBURG



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotel/Boarding, Parken
ARCHITEKTUR:	Holger Meyer Architekten u.a.
BGF (oberirdisch):	ca. 120.000 qm
VOLUMEN:	ca. € 320 Mio., davon ca. € 200 Mio. für erste Teilprojekte
FERTIGSTELLUNG (geplant):	sukzessive bis 2030

- Für sämtliche Baufelder besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Die Erschließungsmaßnahmen, für die die Neu-Isenburger Gewobau und G&P gemeinsam verantwortlich sind, verlaufen planmäßig.
- Die Bauarbeiten für den ersten Entwicklungsabschnitt (das Wohn- und Geschäftshauses sowie das Quartiersparkhaus) laufen plangemäß.
- Weitere Projekte wie das Longstay-Hotel, die Eigentumswohnungen des Baufeldes WA3 sowie ein Projekt für betreutes Wohnen befinden sich im laufenden Planungsprozess. Die beantragte Baugenehmigung für das Hotel wurde erteilt, der Projektstart erfolgt in Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung.

NEUE WELT / WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

SCHLEUSSNERSTR. / MARIE-CURIE-STRAßE, NEU-ISENBURG



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	30% sowie Generalübernehmervertrag
NUTZUNG:	Wohnen, Einzelhandel, Parken
ARCHITEKTUR:	Holger Meyer Architekten
BGF (oberirdisch):	ca. 14.400 qm Wohnen u. EH, 11.100 Parken
VOLUMEN:	ca. € 70 Mio.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	1. Quartal 2024

Projektfortschritt

- Die Fassaden- und Ausbauarbeiten verlaufen planmäßig.
- Die gewerkeweise Vergabe ist weit fortgeschritten, so dass die zu erwartenden Gesamtkosten zwischenzeitlich gut prognostiziert werden können.
- Der Vermarktungsbeginn der Mietwohnungen ist für September 2023 durch die eigene Vermarktungstochter GP Sales GmbH geplant.
- Die Fertigstellung des Projektes ist für das erste Quartal 2024 vorgesehen. Gleiches gilt für das zum Projekt gehörende Quartiersparkhaus.

17

NION (ehem. Arbeitstitel TOWER X)

EUROPA-ALLEE 65-67, EUROPAVIERTEL, FRANKFURT AM MAIN



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Bürohochhaus
ARCHITEKTUR:	UN Studio (Amsterdam)
BGF (oberirdisch):	ca. 45.000 qm
VOLUMEN:	In Planung
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2026 / 2027

- Grundstück unmittelbar am neuen Messeeingang Süd, U-Bahn Station direkt am Grundstück, S-Bahn Anschluss Messetorhaus in 5 Minuten fußläufig erreichbar.
- Planung eines ca. 100 m hohen Bürohochhauses mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen eines umfassenden ESG Konzeptes.
- Verhandlungen mit einem namhaften Großmieter laufen.
- Eine Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Absicherung wurde in Abstimmung mit der Bauaufsicht Frankfurt eingereicht.
- Die Realisierung erfolgt nach entsprechender Vorvermietung und Zusage einer Projektfinanzierung.

H+ HOTEL

FRANKFURTER STR. 1-5, ESCHBORN



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	50% (Joint-Venture mit OFB)
NUTZUNG:	Hotel, 215 Zimmer
ARCHITEKTUR:	KSP Engel GmbH, Frankfurt
BGF (oberirdisch):	ca. 8.823 qm
VOLUMEN:	ca. € 36,9
FERTIGSTELLUNG:	Q2 2023 erfolgt
MIETER:	H-Hotels (H+ Hotel)

- Die Errichtung erfolgte durch einen Generalunternehmer.
- Die Übergabe an den Hotelpächter ist erfolgt, das Hotel wurde eröffnet und verzeichnet bereits eine erfolgreiche Auslastung.
- Das Projekt verläuft / verlief zeitlich und kostenmäßig nach Plan.
- Der Verkaufsprozess läuft, die Ansprache potentieller Investoren ist erfolgt.

KAIA (ehem. TOWER Y)

WIESENHÜTTENSTR. 10, FRANKFURT AM MAIN





Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Bürohochhaus
ARCHITEKTUR:	Mäckler Architekten / Schmidt Plöcker Architekten (beide Frankfurt)
BGF (oberirdisch):	ca. 32.458 qm
VOLUMEN:	In Planung
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2027

- Erwerb des Grundstücks mit bestehendem Gebäudeensemble.
- Areal in begehrter Mainlage, Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.
- Revitalisierung des 19 stöckigen Bestandshochhauses und Abbruch/Neubau des Annex-Gebäudes.
- Für den Bereich des Annex wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem das Frankfurter Architekturbüro "Schmidt Ploecker Architekten" als Sieger hervorging
- Im Juli wurde eine Bauvoranfrage zur Sicherung der planungsrechtlichen Grundlagen bei der Bauaufsicht eingereicht



Groß & Partner

Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Siesmayerstraße 21 60323 Frankfurt am Main

> Telefon +49 (0)69 36 00 95 100 E-Mail zentrale@gross-partner.de www.gross-partner.de