



CONSUS  
REAL ESTATE AG

GESCHÄFTS-  
BERICHT | 2018

# Inhalt

Kennzahlen der CONSUS Real Estate	4
An unsere Aktionäre	7
Management	10
Die wichtigsten Erfolge 2018	14
Projektübersicht	18
Bericht des Aufsichtsrats	26
CONSUS am Kapitalmarkt	30
Konzernlagebericht	34
Konzernabschluss	58
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	182

# Nr. 1

## Immobilien- Projektentwickler in Deutschland



**ca. 10 Mrd. EUR**

bis 2026  
Gesamtentwicklungsvolumen



**64**

Entwicklungsprojekte



**2,4 Mrd. EUR**

Bruttovermögenswerte (GAV)

Unser Fokus:  
Entwicklung von Wohn-  
immobilien in den neun  
wirtschaftlich stärksten  
Städten Deutschlands.



# CONSUS Projektentwicklungen

CONSUS  
REAL ESTATE AG

CG GRUPPE | SSN GROUP



Dortmund ist enthalten in Düsseldorf, Erfurt ist enthalten in Leipzig, Böblingen, Karlsruhe und Mannheim sind enthalten in Stuttgart, Bayreuth und Passau sind enthalten in München, Offenbach ist enthalten in Frankfurt am Main

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2018 war ein erfolgreiches Jahr für den Immobilienbereich und die CONSUS Real Estate AG (CONSUS), da die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Top-9-Städten Deutschlands auf anhaltend hohem Niveau blieb.

CONSUS hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wichtige Meilensteine erreicht und signifikantes Wachstum verzeichnet. Das ist das Ergebnis zahlreicher strategischer Maßnahmen, die sich aus unserer Strategie zum Abbau von Komplexität und zur Rationalisierung unseres Geschäftsbetriebs ergaben. Eine Reihe wichtiger Ereignisse war 2018 prägend für die Zukunft von CONSUS. Sie standen unter dem übergeordneten strategischen Ziel, sich ausschließlich auf das Segment Wohnimmobilienentwicklung zu konzentrieren und Wachstum zu erzielen.

### Fokus auf Wohnimmobilienentwicklung

CONSUS hat im Rahmen von zwei Transaktionen gewerbliche Anlageimmobilien veräußert. Im Mai 2018 verkauften wir acht Gewerbeobjekte für rund 148 Mio. EUR brutto an einen institutionellen Anleger und realisierten Mittelzuflüsse in Höhe von

68,2 Mio. EUR und einen beachtlichen Gewinn. Im August 2018 gab CONSUS den Verkauf seiner Mehrheitsbeteiligung von rund 58 % an der nicht zum Kerngeschäft gehörenden GxP German Properties AG bekannt, die an die Summit RE eight GmbH verkauft wurde.

Ebenfalls im August 2018 unterzeichnete CONSUS eine Vereinbarung zur Erhöhung des Beteiligungsanteils an der CG Gruppe AG (CG) von 59 % auf 75 % auf voll verwässerter Basis. Mit der Anteilserhöhung und der Konsolidierung der vollständigen Kontrolle über CG kam CONSUS seiner strategischen Verpflichtung zur weiteren Integration des Kerngeschäftsbereichs CG nach.

Darüber hinaus hat CONSUS im Rahmen einer Kapitalerhöhung im Juli 2018 18,2 Mio. neue Aktien verkauft und damit einen Bruttoerlös von ca. 131 Mio. EUR erzielt, der zum Teil für die Aufstockung der Beteiligung an CG verwendet wurde.

### GDV steigt auf ca. 10 Mrd. EUR dank erheblicher Akquisitionen

Den wichtigsten Meilenstein setzte CONSUS mit der Übernahme der SSN Group AG (SSN) – einer der



Andreas Steyer  
Vorstandsvorsitzender

führenden Entwicklungsplattformen in Deutschland. Damit ist es CONSUS gelungen, seine Entwicklungs- und Wachstumsaktivitäten im fragmentierten Bauträgersegment in Deutschland deutlich zu verstärken. Da sich die geografische Verteilung der Entwicklungsprojekte der beiden Unternehmen gut ergänzten, konnte CONSUS mit der Akquisition von SSN seine deutschlandweite Präsenz deutlich ausbauen und damit den Grundstein für weitere operative Erfolge 2019 und in den kommenden Jahren legen. Mit der Übernahme hat sich CONSUS als der führende Entwickler in den deutschen Top-9-Städten etabliert.

Um die weitere Integration von CG voranzutreiben und zwecks Fortführung der allgemeinen Konzernkonsolidierung, schloss CONSUS im November 2018 einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit CG, der am 1. Januar 2019 in Kraft tritt.

All diese Ereignisse waren Meilensteine im strategischen Plan von CONSUS, der die Umstrukturierung des Unternehmens und die Fokussierung auf den Entwicklungsbereich vorsieht.

Andreas Steyer und Benjamin Lee initiierten die Formierung eines erweiterten Vorstands, um das operative Management von CG und SSN formal in CONSUS zu integrieren. Dadurch wurde nicht nur die Integration vertieft, sondern auch die Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsbereichen und Sparten verbessert.

#### Die Zukunft gestalten – die Gegenwart bauen

Durch die Zusammenlegung von zwei integrierten Entwicklungsplattformen konnte CONSUS erhebliche Synergien erzielen. Dazu gehören kontinuierliche Einnahmequellen aus zusätzlichen Projekten und eine Steigerung der Terminverkäufe. Das komplementäre Know-how von SSN und CG wird CONSUS zugutekommen. Zudem sind infolge der verbesserten und effizienteren Refinanzierung, zentralen Planung, Risikomanagement, Einkauf und Digitalisierung sowie niedrigeren Verwaltungskosten mittelfristige Kosteneinsparungen zu erwarten.

Was CONSUS Real Estate besonders auszeichnet: Als Immobilienentwickler industrialisieren wir den gesamten Bauprozess und werden nach Möglichkeit standardisierte Fertigteile einsetzen. Langfristig wird CONSUS durch den geplan-

ten Einsatz von Serienproduktionsanlagen und die Vorfertigung von Bauteilen in der Lage sein, Projekte ca. 20 % schneller abzuwickeln und dabei gleichzeitig die Bau- und Entwicklungskosten konzernweit deutlich zu senken. Während viele Anbieter hierzulande nur die Entwicklungsphase von Immobilienprojekten abdecken, erhalten Kunden von CONSUS schlüsselfertige Lösungen nach ihren Wünschen. Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung und unser Netzwerk vertrauensvolle Partnerschaften aufgebaut und sind im Wettbewerb um Flächen und Gebäude sehr gut aufgestellt.

#### Risikominimierung bei Forward Sales

Das Volumen im Bereich Forward Sales und verbindlicher Absichtserklärungen für solche Forward-Sale-Verkäufe liegt per März 2019 bei rund 2,5 Mrd. EUR, was zu frühen Cashflows und einer deutlichen Risikoreduzierung der Entwicklungsprojekte führt. Im Jahr 2018 hat CONSUS Verträge über Terminkäufe mit einem Bruttoerschließungswert oder Gross Development Value (GDV) von 450 Mio. EUR abgeschlossen.

Die folgenden Projekte wurden erfolgreich bei institutionellen Investoren platziert: Die Quartiersentwicklung Cologneo I, eines der größten Entwicklungsprojekte von CONSUS, wurde für voraussichtlich 241 Mio. EUR an einen namhaften institutionellen Investor verkauft. Ein zusätzliches Ertragspotenzial von bis zu 36 Mio. EUR winkt, wenn die Mieten über die aktuellen Marktmieten steigen. Im vierten Quartal 2018 wurden drei weitere Forward-Sale-Verträge mit institutionellen Investoren geschlossen: für Carré Löbtau in Dresden mit einem GDV von 37,5 Mio. EUR, für Schlüsselsegmente der großen Kaiserlei-Entwicklung in Frankfurt/Offenbach über voraussichtlich 60 Mio. EUR sowie für eine Projektentwicklung an einem erstrangigen Standort in Mannheim über voraussichtlich 95 Mio. EUR. Sie alle unterstreichen die Stärke unserer Entwicklungs- und Vertriebspipeline.

Im ersten Quartal 2019 wurden drei weitere Forward-Sale-Vereinbarungen für Entwicklungen am Ostplatz und an der Hamburger Str. in Leipzig sowie die Entwicklung des Franklin-Hauses in Berlin mit einem GDV von insgesamt ca. 170 Mio. EUR notariell beurkundet. Solche Verein-

barungen wurden mit einer Reihe bedeutender institutioneller Investoren, darunter BNP Paribas REIM, Heitman Germany, Swiss Life/Corpus Sireo, Nassauische Heimstätte, WealthCap und Talanx, geschlossen.

Im Jahr 2018 erzielte CONSUS einen Gesamterlös von 615 Mio. EUR, mit einer Gesamtleistung von mehr als 468 Mio. EUR, wovon der Großteil auf den Bereich Immobilienentwicklung entfällt. Unsere wichtigste Kennzahl, das EBIT Pre-PPA und Pre-One-offs, erhöhte sich auf 204 Mio. EUR, was zu einer EBIT Pre-PPS-Marge von 33 % führte. Das Unternehmen berichtet auf der Grundlage einer Pre-PPA (pre-purchase price allocation) und Pre-Einmaleffekt, um die buchhalterischen Einflüsse von Akquisitionen auszuschalten und die zugrunde liegende Geschäftsentwicklung hervorzuheben.

Das Gesamtergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres spiegelt nicht die Ertragskraft der CONSUS Gruppe wider, da unsere Beteiligung an der SSN Gruppe erst im Dezember 2018 vollkonsolidiert wurde.

#### Ziele und Ausblick für 2019

Eines der wesentlichen Ziele für 2019 wird es sein, die mit der Finanzierung unserer Entwicklungsprojekte verbundenen Kosten zu senken. Die konzernweite Refinanzierungsstrategie, die sich das Know-how und Skaleneffekte im gesamten CONSUS-Konzern zunutze macht, legt den Schwerpunkt auf die Senkung des Durchschnittszinses.

Die positive Kursentwicklung der CONSUS-Aktie ist ein weiteres wichtiges Ziel im laufenden Geschäftsjahr. Im Jahr 2018 wurde der Kurs der CONSUS-Aktie maßgeblich bestimmt durch den Strukturwandel bei CONSUS. Er hatte einen gewissen Aktionärswechsel zur Folge und es dauerte einige Zeit, bis er vom Kapitalmarkt entsprechend verstanden wurde. Dies wird sich jedoch mit unserer strategischen Neuausrichtung ändern. Wir sind zuversichtlich, gute Fortschritte bei der weiteren Stärkung unserer Kapitalmarktcommunication und der Vertiefung unserer Beziehungen zu erreichen, und sehen darin eines unserer wichtigsten Ziele für 2019. Wir werden alles daransetzen, den Dialog mit internationalen Banken und Investoren durch Transparenz und eine

klare Strategie zu intensivieren. Die Marktkapitalisierung von mehr als 1 Mrd. EUR gegen Ende 2018 hilft uns dabei, unsere Investorenbasis weiter zu stärken. Die geplante Notierung von CONSUS im Jahr 2019 im Prime Standard ist ein weiterer Eckpfeiler unserer Strategie, die darauf abzielt, das Verständnis und das Vertrauen der Investoren mit einem einzigartigen, risikominimierten Geschäftsmodell, exzellenten Projektakquisitionen und -durchführungen sowie einer transparenten Kommunikation kontinuierlich auszubauen.

CONSUS ist heute als führender deutscher Immobilienentwickler in den Top-9-Städten des Landes hervorragend aufgestellt. Wir haben eine klare Strategie, wie wir unsere Ziele für 2019 und darüber hinaus erreichen wollen. Für das laufende Geschäftsjahr sind wir sehr optimistisch.

Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen sehr herzlich, und hoffen, dass Sie CONSUS auch weiterhin als Investor begleiten und unterstützen werden.

Sehr geehrte Geschäftspartner, auch Ihnen gebührt unser verbindlichster Dank für die gute und kooperative Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danken wir für die jederzeit konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit, die gerade in dem vergangenen Jahr der Neuorientierung von besonderem Wert für die Entwicklung der Gruppe war.

Nicht zuletzt gilt unser Dank auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer Expertise und ihrem täglichen Engagement für den nachhaltigen Erfolg der CONSUS Gruppe von entscheidender Bedeutung sind.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Steyer

# Management

Vorstand

Erweiterter Vorstand

## Vorstand



Andreas Steyer  
CEO CONSUS

ernannt am 1. Januar 2018

- Über 25 Jahre Betriebs- und Führungserfahrung bei deutschen Immobilienunternehmen
- Ehemals CEO der börsennotierten Gesellschaft DEMIRE, Aufbau des Bestandsportfolios auf über 1 Mrd. EUR
- Zuvor bei der Deka Immobilien und als Partner bei Ernst & Young Real Estate und Arthur Andersen Real Estate tätig



Benjamin Lee  
CFO CONSUS

ernannt am 3. April 2018

- Über 25 Jahre Erfahrung in der Finanzindustrie, davon 14 Jahre bei UBS Investment Banking
- Vorher bei Aggregate Holdings, dem Großaktionär von CONSUS
- Fünf Jahre Erfahrung als Vorstandsmitglied und CFO bei einem börsennotierten Unternehmen

# Erweiterter Vorstand



Christoph Gröner  
CEO CG Gruppe

- Christoph Gröner ist Firmengründer und Vorstandsvorsitzender der CG Gruppe
- Führende Innovation in der Industrialisierung und Digitalisierung der Immobilienentwicklung



Jürgen Kutz  
COO CG Gruppe

- Seit 2011 stellvertretender CEO und COO und verantwortlich für die Projektentwicklung, Forward Sales und die Finanzierung von Projekten der CG Gruppe
- Zuvor als Senior Real Estate Asset Manager bei Lone Star Funds und als CEO bei der Alpine Finanz-Gruppe tätig



Michael Tockweiler  
CEO SSN Group

- CEO und Firmengründer der SSN Group AG
- Er gründete die SSN Group AG im Jahr 2004, die seit ihrer Gründung ein GDV in Rekordhöhe von 7,5 Mrd. EUR vorzuweisen hat



Theo Gorens  
CFO SSN Group

- CFO von SSN
- Mehrere Jahre Erfahrung im Finanzsektor in Amsterdam und Frankfurt
- Zuvor bei ABN Amro und der Bethmann Bank tätig
- Zu seiner Verantwortung bei der SSN Gruppe gehören Finanzen, Geschäftsentwicklung, Schuldenberatung, Risikomanagement

# DIE WICHTIGSTEN ERFOLGE 2018

## Q1

### **Benjamin Lee per 3. April 2018 zum CFO der CONSUS Real Estate AG ernannt**

Benjamin Lee verfügt über 25 Jahre Erfahrung in der internationalen Finanzindustrie, davon 14 Jahre bei UBS Investment Banking in London und New York. Vor CONSUS war er bei Aggregate Holdings beschäftigt.



### **CONSUS steigert Entwicklungsvolumen um 750 Mio. EUR**

Im April 2018 sicherte die CONSUS-Tochter CG Gruppe AG fünf einzelne neue Projekte an führenden Standorten in Hamburg, Köln, Stuttgart/Böblingen und Erfurt mit einem voraussichtlichen Verkaufsvolumen von rund 750 Mio. EUR. Damit erhöht sich das aktuelle Entwicklungsvolumen um 16 % auf insgesamt ca. 5,4 Mrd. EUR.

### **Andreas Steyer per 1. Januar 2018 zum COO ernannt**

Andreas Steyer verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Vor CONSUS hat er einen der führenden börsennotierten Gewerbeimmobilien-Konzerne in Deutschland aufgebaut und war als Geschäftsführer für mehrere große Immobiliengesellschaften tätig sowie als Partner bei Ernst & Young Real Estate und Arthur Andersen Real Estate tätig.

## Q2

### **Veräußerung von Gewerbeimmobilien mit einem Mittelzufluss von 68,2 Mio. EUR und erheblichem Gewinn**

Im Mai 2018 veräußerte CONSUS acht Gewerbeimmobilien mit einem GAV von insgesamt 148 Mio. EUR an einen institutionellen Investor.

### **Ernennung des CEO**

Andreas Steyer wird mit Wirkung zum 31. Mai 2018 zum neuen Chief Executive Officer (CEO) ernannt.



## Q3

**Durch Kapitalerhöhung erzielt CONSUS einen Bruttoerlös von ca. 131 Mio. EUR**

Im Juli 2018 hat CONSUS ca. 18,2 Mio. neue Aktien zum Bezugspreis von 7,20 EUR angeboten und verkauft.

**Sicherung von Baurechten für die Quartiersentwicklung Cologneo I**

In den kommenden drei Jahren wird die CG Gruppe fast 500 Wohnungen mit rund 34.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche bauen. Das Quartier Cologneo I wird zudem über rund 60.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche für Einzelhandel, Büro und Kultur sowie eine Kindertagesstätte und einen Parkplatz in Bestands- und Neubauten verfügen.

**Erste Lage in Frankfurt am Main – erfolgreicher Teilverkauf**

Im Frankfurter Westend ist bereits mehr als die Hälfte der 164 Eigentumswohnungen in der Wohnanlage Grand Ouest direkt gegenüber dem Frankfurter Messeturm vorverkauft. Das Gesamtentwicklungsvolumen (GDV) von Grand Ouest liegt bei ca. 92 Mio. EUR bei einer Gesamtfläche von 9.108 m<sup>2</sup>. Per März 2019 hat sich die Zahl der vorverkauften Wohnungen auf 120 erhöht.

**CONSUS verkauft seine nicht zum Kerngeschäft gehörende Mehrheitsbeteiligung von rund 58 Prozent an der GxP German Properties AG** an die Summit RE eight GmbH. Der Verkauf steht im Einklang mit der von CONSUS angekündigten Strategie und erzielt einen beachtlichen Gewinn..

**CONSUS erhöht Beteiligung an der CG Gruppe AG auf 75 %**

Im August 2018 kündigte CONSUS die Erhöhung seines Anteils an der CG Gruppe AG von 59,1 % auf 75,0 % auf voll verwässerter Basis an. Die weitere Integration der CG-Gruppe beschleunigt den Fokus von CONSUS auf die Wohnimmobilienentwicklung als Kerngeschäft.

**CONSUS beteiligt sich mit 75 % am innovativen PropTech-Unternehmen DIPLAN zur weiteren Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen**

DIPLAN konzentriert sich auf die weitere Digitalisierung der geschäftlichen Kernaktivitäten im Entwicklungs- und Baubereich.

**CONSUS erhält die Baugenehmigung**

für den zweiten Bauabschnitt des Ensembles Westend gegenüber dem Frankfurter Messeturm für die Entwicklung einer gemischt genutzten Immobilie mit 243 Wohnungen sowie Büro- und Geschäftsflächen mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 216 Mio. EUR.

**Verkaufsstart von Eigentumswohnungen für ÜBerlin – Steglitzer Kreisel**

Im August 2018 beginnt die Verkaufskampagne für 330 Eigentumswohnungen im denkmalgeschützten Steglitzer Kreiselgebäude. Das Projekt befindet sich bereits im Bau. Mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von rund 195 Mio. EUR soll es 2021 abgeschlossen sein.

**Grundsteinlegung am Ernst-Reuter-Platz in Berlin**

CONSUS setzt erfolgreich den Spatenstich für die Entwicklung von 141 Wohnungen. Das Projekt wurde für ca. 60 Mio. EUR an einen institutionellen Investor verkauft. Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes ist für Sommer 2020 geplant.

**CONSUS übernimmt die SSN Group AG**

CONSUS vereinbart den Erwerb von 93,4 % der Anteile an der SSN Group AG, einem der führenden deutschen Immobilienentwickler. Das führt zur Zusammenlegung von zwei sich ergänzenden integrierten Entwicklungsplattformen. Durch die erhebliche Erhöhung seines Bruttoentwicklungsvolumens (GDV) von 6,2 Mrd. EUR auf 9,7 Mrd. EUR und die Steigerung der Anzahl seiner Entwicklungsprojekte von 53 auf 65 stärkt CONSUS mit dieser Transaktion seine Position als größter deutscher Immobilienentwickler.

**Erfolgreicher Forward Sale in Köln mit zusätzlichem Ertragspotenzial**

Der Forward-Sale-Vertrag für eines der größten Entwicklungsprojekte von CONSUS wird erfolgreich unterzeichnet. Ein namhafter institutioneller Investor erwirbt die Entwicklung des Quartiers Cologneo I für voraussichtlich 241 Mio. EUR mit einem zusätzlichen Ertragspotenzial von bis zu 36 Mio. EUR (+15 %), wenn Mieten über den aktuellen Mietstand klettern. Die kürzlich aufgenommenen Bauarbeiten sollen bis 2022 abgeschlossen sein.

**Erfolgreicher Spatenstich für zukunftsweisendes Quartier zwischen Frankfurt am Main und Offenbach**

Das gesamte Kaiserlei-Quartier und seine verschiedenen Komponenten machen einen GDV von rund 409 Mio. EUR aus. Ein erhebliches Volumen des Projekts wurde Ende 2017 für 218 Mio. EUR als

## Q4

Forward Sale an eine namhafte deutsche Pensionskasse verkauft. Im weiteren Verlauf des Jahres wird ein weiterer großer Teil bei einem institutionellen Investor für rund 60 Mio. EUR platziert. Das neue Quartier soll bis 2022 fertiggestellt sein.

**Richtfest in der Residenz am Waldplatz in Leipzig**

CONSUS feiert gemeinsam mit allen Projektbeteiligten die Fertigstellung des Rohbaus. Die Entwicklung hat einen GDV von 20 Mio. EUR und wurde bereits im Rahmen eines Forward Sales bei einem institutionellen Investor platziert.

**EMC European Modular Constructions GmbH****CONSUS setzt neue Maßstäbe im Bauwesen**

CONSUS ist über seine Tochtergesellschaft CG der wichtigste Geschäftspartner der European Modular Constructions GmbH (EMC). Gemeinsam feiern sie die Grundsteinlegung für eines der größten europäischen Fertigteilwerke für Bauelemente in Erfurt. Nach dem Produktionsstart im Jahr 2020 wird das Werk Bauteile für rund 2.000 Wohneinheiten pro Jahr produzieren.

**CONSUS erlangt Baugenehmigung für das Franklin-Haus in Berlin**

Im Dezember 2018 erhält CONSUS die Baugenehmigung für das Büroprojekt Franklin-Haus. Bei vorgesehener Baubeginn im Februar 2019 soll die Entwicklung nach Unterzeichnung einer Forward-Sale-Vereinbarung bis Mitte 2020 abgeschlossen sein.

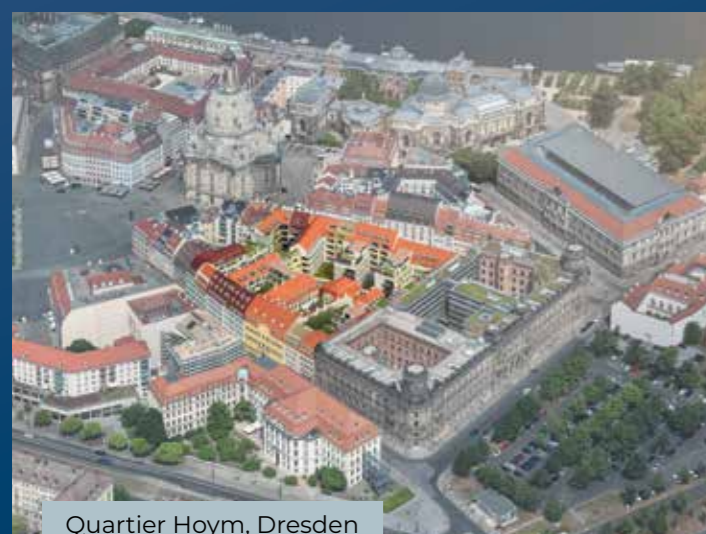
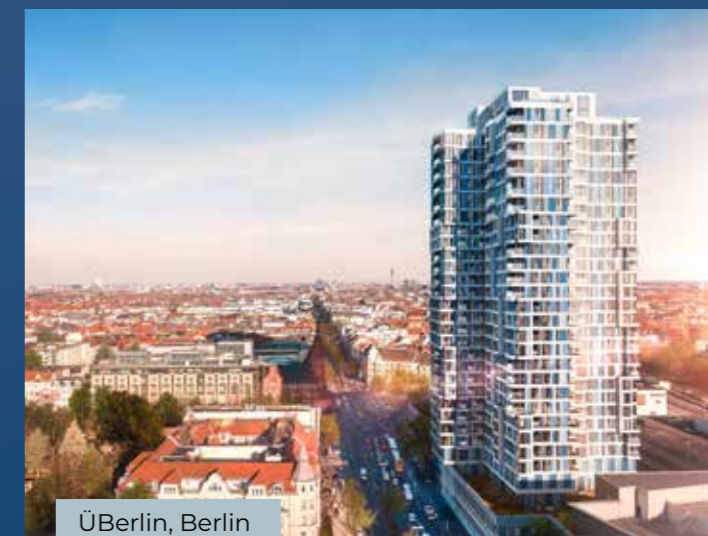
**Mittelzufluss in Höhe von 220 Mio. EUR durch VauVau-Forward-Sale realisiert**

CONSUS erhält im Dezember 2017 Kaufpreisvorauszahlungen von rund 220 Mio. EUR aus dem Forward Sale von fünf großen VauVau-Projekten (Vertical Village) über 670 Mio. EUR an einen institutionellen Investor. Das bestätigt die guten Cashflow-Eigenschaften des integrierten Forward-Sale-Modells.



CONSUS Real Estate ist der führende Immobilien-Projektentwickler in den Top-9-Städten Deutschlands

# EIN SOLIDES PORTFOLIO GROSSER PROJEKT- ENTWICKLUNGEN IN DEUTSCHLANDS WICHTIGSTEN STÄDTEN



# 64 PROJEKTE



## 390 Studenten-wohnungen



Das Schleifenhaus am Rand des Campus bietet Wohnraum für Studenten und schirmt das Quartier gleichzeitig vom Umgebungslärm ab

## Gesundes Klima



Ein Park mit Waldsee vermittelt das Gefühl, in der Stadt und doch draußen zu sein

Schallschutz und Wintergärten



Stadtstrand

Terrasse für Veranstaltungen und ein Biergarten

E-Bike-Mobility-Hub

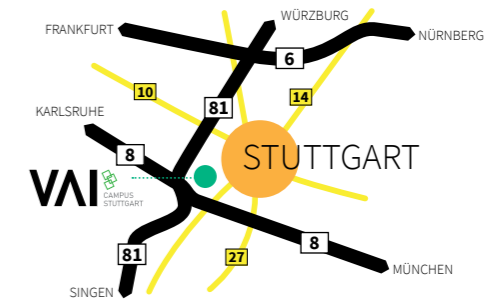
Hochseilgarten

Sprungturm

## 3 Quartiere am See

Schallschutz und Wintergärten

Dazu entstehen im VAI **90** Senioren-wohnungen



## 4 Kindertagesstätten



Mit Freiflächen bieten die Tagesstätten Raum zum Spielen, Lernen und Sich-Entwickeln

## 3 denkmalgeschützte Gebäude namhafter Architekten



Die denkmalgeschützten Flachbauten Egon Eiermanns werden zum Business- und Technologie-Zentrum. Hier werden sich Start-ups ansiedeln und es wird Raum für Kreativität geschaffen



3 Altstadtquartieren nachempfundene Anlagen werden zu Wohn- und Lebensraum für alle Generationen

## Smart City



Ein modernes Mobilitätskonzept garantiert sichere Straßen für Bewohner und Besucher

Insgesamt hat VAI **20 ha** Grundfläche

## Cologneo im Überblick

Auf dem früheren Firmengelände der Klöckner-Humboldt-Deutz AG in Köln-Mühlheim wird auf drei Grundstücken nahe der Messe und des Hafens ein komplett neues Stadtquartier entwickelt. Die Planung beinhaltet eine städtische Mischung aus Leben und Arbeiten, Gewerbe und Kultur, Kita, Einzelhandel, Hotel und Hostel. Grundlage der Entwicklung ist ein Nebeneinander von Alt und Neu unter Beibehaltung des historischen Gebäudebestands

Insgesamt  
werden  
**ca. 1.420**  
Wohneinheiten  
errichtet

## Cologneo II

ca. 600 Wohnungen  
ca. 35 Büroeinheiten, Einzelhandel, Hotel,  
Gastronomie  
Neubau/Hochhaus  
kalkuliertes Verkaufsvolumen  
347 Mio. EUR

vermietbare  
Fläche  
**ca.  
22.600 m<sup>2</sup>**

## Cologneo I

ca. 480 Wohnungen  
ca. 160 Gewerbeeinheiten  
Bestand und Neubau  
kalkuliertes Verkaufsvolumen  
383 Mio. EUR

**1 Kita  
1 Hotel  
1 Hostel**



Copyright: kadawitt+feldarchitektur gmbh

## Cologneo III

ca. 340 Wohnungen  
ca. 5 Gewerbeeinheiten  
kalkuliertes Verkaufsvolumen  
ca. 106 Mio. EUR

# Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,



Axel Harloff  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Prof. Dr. Hermann Wagner  
Mitglied des Aufsichtsrats



Dr. Friedrich Oelrich  
Mitglied des Aufsichtsrats

der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Verpflichtungen wahrgenommen. Zu diesen zählen Beratungen auf der Basis regelmäßiger, zeitnaher und umfassender Informationen durch den Vorstand, die Einbindung des Aufsichtsrats in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen sowie die notwendige Überwachung der Geschäftsführung.

Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorsitzenden des Vorstands und den anderen Mitgliedern des Vorstands in regelmäßigem Kontakt. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsratsvorsitzenden laufend und zeitnah über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen. Auf diese Weise war der Aufsichtsrat über die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung, die Planung, die Risikolage und die Compliance sowie weitere grundsätzliche Themen der Unternehmensentwicklung und -steuerung stets aktuell informiert.

## VERÄNDERUNGEN IN DER BESETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 Herr Axel Harloff als Vorsitzender, Herr Dr. Karl Kauermann (bis 29. Juni 2018), Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (ab 30. Juni 2018), als stellvertretender Vorsitzender (ab 1. August 2018) sowie Dr. Friedrich Oelrich an. Herr Dr. Karl Kauermann hat bis zu seinem Ausscheiden die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden übernommen.

Durch Beschluss des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) vom 28. Juni 2018 war Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner mit Wirkung zum 30. Juni 2018 für die Zeit bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats als Nachfolger von Dr. Kauermann bestellt worden. Die Hauptversammlung 2018 wählte Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner am 23. August 2018 für den Rest der Amtsdauer seines Vorgängers in den Aufsichtsrat der Gesellschaft und damit bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020 beschließt.

## VERÄNDERUNGEN IN DER BESETZUNG DES VORSTANDS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu folgenden Veränderungen im Vorstand: Herr Andreas Steyer wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2018 als Vorstand bestellt. Er folgt auf Herrn Stanley William Bronisz, der zum Jahreswechsel 2017/2018 die Niederlegung seines Vorstandsmandats erklärt hatte. Im Februar 2018 verstarb zu unserem großen Bedauern Herr Dr. Jürgen Büser. Zu seinem Nachfolger wurde mit Wirkung zum 3. April 2018 Herr Benjamin Lee bestellt. Herr Norbert Kickum legte mit Wirkung zum 31. Mai 2018 sein Vorstandsmandat nieder. Der Vorstand besteht seither aus Herrn Andreas Steyer (Vorsitzender des Vorstands) sowie Herrn Benjamin Lee (Finanzvorstand).

## AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat sah aufgrund dessen auch im Geschäftsjahr 2018 keine Veranlassung Ausschüsse zu bilden, weil die Effizienz der Tätigkeit und Überwachung im (Gesamt-) Aufsichtsrat

nicht nach der Verlagerung von Kompetenzen in Ausschüsse verlangt.

## SITZUNGEN UND BESCHLUSSFASSUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2018 fanden insgesamt 20 Aufsichtsratssitzungen statt, wovon zwölf Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen oder/und Abstimmungen per E-Mail abgehalten wurden. Mit Ausnahme der Sitzung am 15. Februar 2018, bei der ein Mitglied des Aufsichtsrats verhindert war, nahmen jeweils alle drei Aufsichtsratsmitglieder an den Aufsichtsratssitzungen teil.

In seinen Sitzungen im Berichtsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat vor allem mit Fragen der Strategie, des Portfolios, der Geschäftsentwicklung sowie mit Personalfragen befasst. Der Aufsichtsrat gab sein Votum zu den Berichten und Beschlussvorlagen des Vorstands ab, soweit dies nach den gesetzlichen oder satzungsgemäßen Bestimmungen beziehungsweise den Regelungen der Geschäftsordnung erforderlich war.

### WICHTIGE BESCHLÜSSE IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Der Aufsichtsrat stimmte einer Kapitalerhöhung zu, um das weitere Wachstum der Gesellschaft zu finanzieren. Ferner stimmte der Aufsichtsrat der Aufstockung des Anteils der CONSUS Real Estate AG von ca. 55 % auf 75 % der Anteile an dem Projektentwickler CG Gruppe AG zu. Nach eingehender Beratung stimmte der Aufsichtsrat der Veräußerung der bestehenden ca. 58 % Anteile an der GxP Germans Properties AG sowie der von der Gesellschaft gehaltenen Gewerbeimmobilien zu.

Mit dem Ziel, das Gesamtentwicklungsvolumen der CONSUS zu erhöhen, und um die Zahl der Entwicklungsprojekte deutlich zu steigern, stimmte der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung und Diskussion dem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung von 93,4 % der Aktien an der SSN Group AG sowie den erforderlichen Kapitalmaßnahmen zur Finanzierung des Kaufpreises zu.

Darüber hinaus erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Organisation der Gesellschaft und beschäftigte sich mit Fragen der Leistungsfähigkeit der Organisation. Der Aufsichtsrat stimmte dem Beschluss des Vorstands zu, einen erweiterten Vorstand bei der Gesellschaft einzusetzen. Der erweiterte Vorstand soll die Gesellschaft als zusätzliches bei der Gesellschaft verortetes Gremium ohne Organfunktion beratend unterstützen. Die Unterstützungsfunktion soll insbesondere auf die Intensivierung der Zusammenarbeit innerhalb der CONSUS Gruppe, die Gruppenfinanzierung und auf strategische Entscheidungen fokussieren.

### CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit der Ausgestaltung eines Compliance-Management-Systems im Unternehmen als einem wesentlichen Element erfolgreicher Geschäftsführung und genehmigte den vom Vorstand vorgelegten Code of Conduct, die Anti-Korruptions-Richtlinie sowie die Umsetzung weiterer Compliance-Maßnahmen.

### JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2018

Die Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Da es sich bei der CONSUS um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB handelt, erfolgte die Prüfung des Jahresabschlusses freiwillig. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Die Abschlussunterlagen und die Berichte des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig zur Einsicht und eigenen Prüfung vor. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht des Vorstands in seiner Sitzung am 16. April 2019 intensiv mit dem Vorstand besprochen und geprüft. Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer hat an dieser Aufsichtsratssitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Er stand für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses durch den Abschluss- und Konzernabschlussprüfer ist der Aufsichtsrat aufgrund seiner eigenen Prüfung beigetreten. Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Einzel- und Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht durch Beschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Bezie-

hungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren tatkräftigen Beitrag zur erfolgreichen Weiterentwicklung des CONSUS Konzerns im Geschäftsjahr 2018.

Berlin, den 16. April 2019

Axel Harloff

# CONSUS Real Estate am Kapitalmarkt

## Börsenjahr 2018

Das Börsenjahr 2018 verlief weltweit negativ. Die Einführung von US-Importzöllen auf Stahl und Aluminium und die Sorge um eine zunehmend weniger expansive globale Geldpolitik sorgten schon im ersten Quartal für rückläufige Aktienkurse. Im zweiten und dritten Quartal beruhigte sich die Stimmung an den Börsen angesichts der dann doch fortgesetzt expansiven Geldpolitik der EZB und auch mit Blick auf die anhaltend robusten Konjunkturdaten aus den USA. Im vierten Quartal 2018 überwogen die negativen Faktoren schließlich jedoch deutlich. Immer mehr schlechte Nachrichten zur Wirtschaftsentwicklung in China und in Europa, Befürchtungen zu einer weiteren Zuspitzung des Handelsstreits zwischen den USA und der Volksrepublik China, anhaltende Brexit-Unsicherheiten und auch Gewinnwarnungen großer Unternehmen in den USA und in Europa führten zu gerechten Kurseinbrüchen. Alle wichtigen Aktienmarkt-Indizes weltweit schlossen das Jahr 2018 mit Verlusten ab, ein Großteil im zweistelligen Bereich. In Deutschland verlor der Leitindex DAX auch vor allem im vierten Quartal des Jahres erheblich an Wert. Er beendete das Jahr 2018 mit einem Verlust von 18,3 % gegenüber

dem Jahresendstand von 2017. Ähnlich schlecht verlief die Entwicklung des MDAX und des SDAX mit 12-Monatsverlusten von 17,6 % und 20,0 %.

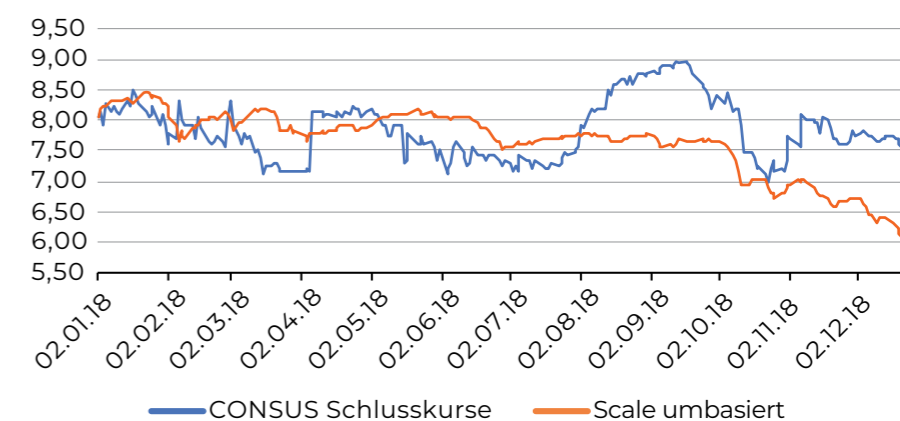
## CONSUS-Real-Estate-Aktie

Seit Ende Juli 2018 ist die CONSUS-Aktie (ISIN DE000A2DA414) im privatrechtlichen Börsensegment „Scale“ der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Vor der Notierung im Scale-Segment notierte sie bereits seit April 2017 im Segment m:access der Münchener Börse.

Mit Scale verfügen kleinere und mittlere Unternehmen seit 2017 über ein auf sie zugeschnittenes Segment innerhalb des gesetzlich definierten Freiverkehrs, das unter vereinfachten Einbeziehungsvoraussetzungen die Kapitalbeschaffung ermöglicht und den Weg zu nationalen und internationalen Investoren erleichtert. Transparenz und Vergleichbarkeit werden zum Beispiel durch den von der Deutschen Börse beauftragte Research Report des Research-Hauses Edison geschaffen.

Die Wertentwicklung aller im Scale notierten Aktien wird durch den Index Scale All Share abgebildet. Wie die Indizes DAX, MDAX und TecDAX gibt es auch den Scale All Share als Kursindex

Kurse CONSUS Real Estate AG/Scale All Share (umbasiert)  
02.01.2018–28.12.2018





(ISIN DE000A2BLGX8) und – um Dividendenaus-schüttungen bereinigt – als Performanceindex (ISIN DE000A2BLGY6).

Die CONSUS-Aktie startete ins Jahr 2018 mit einem Kurs von 8,18 EUR. Durch die mit der Aufnahme in den Scale verbundene erhöhte Aufmerksamkeit für das Geschäftsmodell und die erfolgreiche Geschäftsentwicklung stieg der Kurs von CONSUS im August und September 2018 deutlich an. Ein weiterer Kursschub war dann im November 2018 zu beobachten, als das Unternehmen mit der Übernahme der SSN Gruppe einen weiteren wichtigen Entwicklungsschritt vollzog. Zum Ende des Jahres 2018 schloss der Kurs der CONSUS-Aktie bei 7,60 EUR und damit 7,1 % unter dem Jahresanfangsstand. Im Vergleich zur Entwicklung des Scale All Share hat die CONSUS deutlich besser abgeschnitten. Der Scale All Share verlor im Jahresverlauf 2018 bis zum 28. Dezember 2018, dem letzten Handelstag im Jahr, insgesamt 26,0 %.

### Kapitalerhöhung im Juli 2018

Zeitgleich mit der Aufnahme der Notierung im Segment Scale hat die CONSUS Real Estate AG im Juli 2018 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht zur Finanzierung des weiteren Wachstums im Entwicklungsgeschäft durchgeführt. Der Bruttoemissionserlös der Kapitalerhöhung betrug rund 131 Mio. EUR, es wurden 18,2 Mio. neue Aktien mit einem Bezugspreis von 7,20 EUR pro Aktie emittiert. Die neu ausgegebenen Aktien sind voll gewinnberechtigt seit dem 1. Januar 2017. Andreas Steyer, CEO der CONSUS, erwarb im Zuge der Kapitalerhöhung neue Aktien im Umfang von ca. 2 Mio EUR.

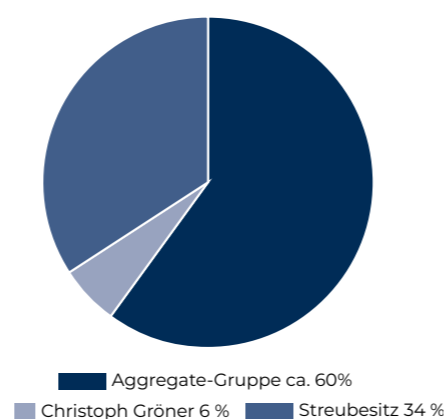
### Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung 2018 der CONSUS fand am Freitag, dem 23. August 2018 im Ludwig-Erhard-Haus in Berlin statt. Es waren

rund 50 % des Grundkapitals der Gesellschaft anwesend. Die Aktionäre folgten den Vorschlägen der Verwaltung in allen Tagesordnungspunkten mit fast 100 %. So wurden Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 nahezu einstimmig entlastet, ebenso erfolgte die Zustimmung zur Wahl des Abschlussprüfers sowie zur Nachwahl im Aufsichtsrat und zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder. Mit sehr hoher Zustimmung genehmigte die Hauptversammlung zudem die vorgeschlagenen Erhöhungen zum Genehmigten Kapital sowie zum Bedingten Kapital zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen. Die ordentliche Hauptversammlung der CONSUS im Jahr 2019 findet am 26. Juni 2019 in Berlin statt.

### Aktien-Coverage

Mit der Aufnahme in den Wachstumsindex der Frankfurter Wertpapierbörse, Scale, hat CONSUS zeitgleich die Anzahl der Analystenhäuser, die das Unternehmen beobachten und bewerten, deutlich gesteigert. Zum Ende des Jahres 2018 stand CONSUS bei den folgenden fünf Research-Anbietern auf der sogenannten Coverage-Liste: Hauck & Aufhäuser, UBS, Deutsche Bank, Baader Bank, Edison. Es gab zu dem Zeitpunkt zwei Kauf- und zwei Halten-Empfehlungen, das durchschnittliche Kursziel für die Aktie wurde bei 11,30 EUR gesehen. Edison als mandatorisches und von der Deutschen Börse beauftragtes Research-Haus gibt weder Empfehlungen ab noch werden Aussagen zum fairen Wert der Aktie getroffen.



### Aktionärsstruktur

34 % der CONSUS-Real-Estate-Aktien sind frei verfügbar, also dem sogenannten Free Float zuzurechnen. 60 % des Grundkapitals der Gesellschaft werden von Aggregate Deutschland S.A. gehalten, 6 % von Christoph Gröner, dem Gründer der Tochtergesellschaft CG Gruppe AG. Die Aggregate Holdings S.A., Muttergesellschaft der Aggregate Deutschland S.A., ist eine Immobilien-Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Luxemburg.

### Dialog mit dem Kapitalmarkt

CONSUS strebt einen intensiven Dialog mit allen Ansprechpartnern des Kapitalmarkts an. Dazu wurden im Jahr 2018 ein im Unternehmen fest angesiedelter Ansprechpartner installiert und in diesem Zuge erste Schritte für eine höhere Kapitalmarktwahrnehmung vollzogen. So nahm das Unternehmen beispielsweise an mehreren wichtigen Kapitalmarktkonferenzen teil, etwa an der Baader Investment Conference in München und an der Morgan Stanley Fixed Income Real Estate Conference, beide im September 2018, sowie am Deutschen Eigenkapitalforum in Frankfurt am

Main und an der UBS Global Real Estate CEO/CFO Conference im November 2018. Im Dezember 2018 folgte eine Teilnahme bei der Scale Investor Targeting Conference.

Im Jahr 2019 wird CONSUS die IR-Aktivitäten weiter optimieren. Es sollen zusätzliche Analysten zur regelmäßigen Berichterstattung über das Unternehmen gewonnen werden. Auch ist fest eingeplant, an nochmals mehr Kapitalmarktkonferenzen bestehenden und potenziellen Investoren zum Gespräch zur Verfügung zu stehen. Insgesamt ist die Teilnahme an neun prominenten und meinungsbildenden Veranstaltungen bereits zugesagt worden.

Alle Kapitalmarkttermine der CONSUS Real Estate AG sind auf der Website des Unternehmens unter: <https://www.consus.ag/finanzkalender-2019> einsehbar. Ebenso finden Sie unter der Rubrik „Investoren“, <https://www.consus.ag/investment-highlights>, auf unserer Homepage viele wichtige Informationen zum Unternehmen und den Ereignissen der Geschäftsjahre. Bei Fragen richten Sie sich bitte immer gerne an unsere Investor Relations: [investors@consus.ag](mailto:investors@consus.ag), +49 30 965 357 90 260.

### Profil CONSUS Real Estate Aktie

ISIN	DE000A2DA414
Kürzel	CC1
Anzahl Aktien in Mio.	134.040.051
Kurs Hoch/Tief 2018 in EUR	8,98/6,98
Schlusskurs am letzten Handelstag 2018 in EUR	7,60
Marktkapitalisierung Schlusskurs 2018 in EUR	1.019 Mio.
Grundkapital am 31.12.2018 in EUR	134.040.051

# Konzern- lagebericht

## CONSUS Real Estate AG

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen des Konzerns</b>	<b>36</b>
1.1. Geschäftsmodell und Strategie	36
1.2. Leistungsspektrum	37
1.2.1. Immobilienprojektentwicklung für institutionelle Käufer	37
1.2.2. Immobilienentwicklung für private Käufer	39
1.2.3. Entwicklung von Renditeobjekten	39
1.3. Marktpositionierung	39
1.3.1. CONSUS ist der führende Immobilienentwickler in Deutschlands Top-9-Städten	39
1.3.2. CONSUS bringt in gleichem Maße Vorteile für Investoren und Mieter	40
1.3.3. Starke Erfolgsbilanz beim Verkauf von Immobilien an institutionelle Käufer	40
1.4. Erfahrenes Managementteam und engagierte Anteilseigner	40
1.5. Konzernsteuerung mit Kennzahlen (Steuerungssystem)	41
<b>2. WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	<b>41</b>
2.1. Makroökonomisches Umfeld	41
2.1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage	42
2.1.2. Makroökonomische Entwicklungen bei Wohnimmobilien	43
2.1.3. Markt für Wohnimmobilienprojektentwicklungen	44
2.2. Lage des Konzerns	45
2.2.1. Gesamtaussage	45
2.2.2. Verlauf des Geschäftsjahres	45
2.2.2.1. Wesentliche Entwicklungen	45
2.2.2.2. Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen (KPI)	46
2.2.3. Geschäftsergebnisse	46
2.2.4. Cashflows	47
2.2.5. Vermögenslage	48
2.2.6. Gesamtaussage zur Lage	49
<b>3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</b>	<b>49</b>
3.1. Risikomanagement	49
3.2. Risikobericht	49
3.2.1. Strategische Risiken	51
3.2.2. Gesamtwirtschaftliche Risiken insbesondere für die deutsche Volkswirtschaft	51
3.2.3. Politische Risiken	51
3.2.4. Erlösrisiken	52
3.2.5. Transferrisiko (Erwerb bis Verkauf)	52
3.2.6. Baukostenrisiken oder Bauzeitverzögerungen	52
3.2.7. Vertragsrisiken	52
3.2.8. Vermietungsrisiken	53
3.2.9. Zinsrisiko und Liquidität	53
3.2.10. Risiko aus der nicht beherrschten Marke der CG Gruppe	53
3.2.11. Allgemeine Geschäftsrisiken	53
3.2.12. Steuerliche Risiken	54
3.2.13. Finanzierungsrisiken	54
3.2.14. Risiken aus signifikanten Goodwills	55
3.3. Chancenbericht	55
3.4. Zusammenfassung Risiken und Chancen	55
<b>4. PROGNOSEBERICHT</b>	<b>55</b>
4.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte	56
4.2. Erwartete Geschäftsentwicklung	56

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1. Geschäftsmodell und Strategie

Die CONSUS Real Estate AG (kurz „CONSUS“) ist ein voll integrierter Immobilienentwickler und Marktführer in Deutschlands Top-9-Städten.<sup>1</sup> Ihr Kerngeschäft ist die Entwicklung von bezahlbarem städtischem Wohnraum in den neun größten deutschen Städten. Der Fokus liegt auf der Entwicklung großvolumiger Projekte mit einem wachsenden Anteil großer urbaner Quartiere, die jeweils mehr als 100 Wohneinheiten mit Größen zwischen 50 bis 70 m<sup>2</sup> umfassen. Circa 20 % aller Entwicklungen, vor allem in Top-Lage, werden privaten Käufern als Wohneigentum angeboten.

#### Forward-Sale-Verkäufe an institutionelle Investoren

Forward-Sale-Verkäufe sind ein zentrales Element des Geschäftsmodells von CONSUS. Laufende Immobilienprojekte werden in der Regel vor Baubeginn an institutionelle Käufer verkauft, die in den verschiedenen Bauphasen Teilzahlungen leisten. Durch die Forward-Sale-Verkäufe werden typische Risikofaktoren eines eher klassischen Projektentwicklers, wie das Finanzierungsrisiko und das Exit-Risiko, deutlich reduziert. Die Projektentwicklungen werden fast ausschließlich an institutionelle Käufer wie Pensionskassen oder Versicherungsunternehmen verkauft. Die Anzahlungen des Käufers im Rahmen eines Forward-Sale-Verkaufs dienen der Finanzierung der Projektentwicklung und setzen somit die anfangs investierten Finanzmittel der CONSUS zu einem frühen Zeitpunkt wieder frei.

#### Starke operative Fähigkeiten

Das Projektentwicklungsgeschäft zielt schwerpunktmäßig auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in den deutschen Top-9-Städten ab. CONSUS betreibt eine voll integrierte Projektentwicklungsplattform, die vom Erwerb Grundstücksentwicklungsprojekten über die Konzeptentwicklung, Grundstücks- und Objektentwicklung und Baumanagement und -ausführung bis hin zum gesamten Vertriebsprozess reicht. Dieses umfassende Immobilien-Know-how schafft erhebliche Wettbewerbsvorteile bei der Auswahl, Entwicklung und Fertigstellung von Immobilien.

Die Akquisition größerer Entwicklungsprojekte in Kombination mit Forward-Sale-Verkäufen und einer sehr guten Bauausführung ist das Herzstück unseres Geschäftsmodells als Projektentwickler mit eigener Baukompetenz. CONSUS deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab: zeitige Forward-Sale-Verkäufe vor Beginn der Bautätigkeit garantieren frühe Cashflows und risiko-reduzierte Entwicklungsprojekte. Das macht sich in äußerst effizienter Projektausführung und langfristiger Wertschöpfung für die Aktionäre von CONSUS bemerkbar. Zum 31. Dezember 2018 umfasste das breit diversifizierte Entwicklungsportfolio 64 Wohnprojekte mit einem Gesamtentwicklungsvolumen oder Gross Development Value (GDV) von etwa 9,6 Mrd. EUR und einer derzeit im Bau oder in der Planung befindlichen Nettofläche von 2,1 Mio. m<sup>2</sup>. Die Geschäftstätigkeiten der Gruppe konzentrieren sich hauptsächlich auf ausgewählte Standorte in Berlin, Leipzig, Dresden, Stuttgart, Karlsruhe, München sowie Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg.

Der Hauptsitz von CONSUS befindet sich in Berlin. Zu den zentralen Funktionen, die von hier aus verantwortet werden, gehören die Unternehmensstrategie, Kapitalmarktaktivitäten, Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, Rechtsabteilung, Buchhaltung und Controlling, Compliance, Investor Relations und Risikomanagement. Um eine optimale Finanzstruktur zu erzielen, wird die Finanzierung im Konzern koordiniert. Das operative Geschäft wird derzeit überwiegend von den Tochtergesellschaften CG Gruppe AG und SSN Group AG betreut. Mehr als 76 Beschäftigte gewährleisten einen hohen Qualitätsstandard und eine professionelle Objektausführung während der Akquisition, der Planung und des Baus. Die regionalen Niederlassungen in Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sind für die Abwicklung des vollständig integrierten Prozesses der Projektentwicklungen in ihren jeweiligen Stadtbereichen verantwortlich.

Die Tochterunternehmen der CONSUS mit ihren Niederlassungen beschäftigen sich seit mehr als 20 Jahren mit der Entwicklung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Seit dem Jahr 2000 haben die Tochterunternehmen der

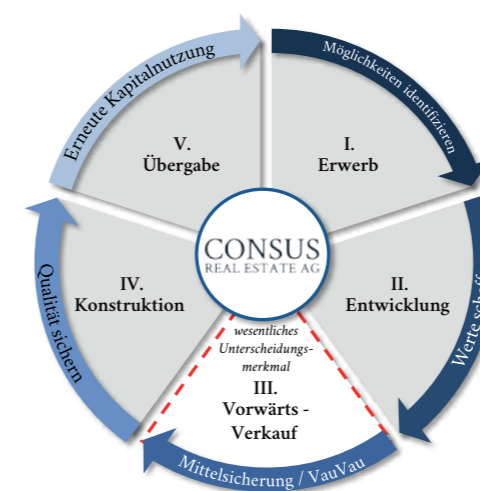
CONSUS zahlreiche Projekte in Deutschland im Gesamtverkaufswert von ca. 1 Mrd. EUR betreut.

#### Kostenvorteile durch Digitalisierung und Vorfertigung

CONSUS konzentriert sich in hohem Maße auf die Digitalisierung der Entwicklungs- und Konstruktionsprozesse speziell für das Wohnsegment mithilfe des Building Information Modelling (BIM). Ziel ist es, bei gleichbleibend hohem Qualitätsstandard die Baukosten und die Zeitrahmen erheblich zu reduzieren. Ein weiterer Schritt der Unternehmensentwicklung wird der gemeinschaftliche Aufbau von Produktionskapazitäten sein, mit deren Hilfe Bauteile für den Geschosswohnungsbau industriell vorgefertigt werden. Diese serielle Vorfertigung, wie sie in anderen Branchen wie zum Beispiel dem Automobilbau schon lange Standard ist, wird ebenfalls mit entsprechend ausgewählten Partnern aufgebaut. Um sich die Vorteile einer solchen Vorfertigung zu sichern, kooperiert CONSUS mit der European Modular Constructions GmbH.

Letztendliches Ziel dieser parallel vorangetriebenen Unternehmensprojekte – BIM und industrielle Vorfertigung von Bauteilen – ist es, die Basis zu schaffen, um mittel- und längerfristig die Kostenführerschaft in der Herstellung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu erlangen. Das Geschäftsmodell der CONSUS und seine Vorteile können daher wie folgt veranschaulicht werden.

Vorgehen im Rahmen des Immobilien -Entwicklungsprozesses ...



### 1.2. Leistungsspektrum

Die CONSUS hat ihre Immobilienentwicklungen an den Interessen der wesentlichen Kundengruppen ausgerichtet. Neben der Entwicklung von Immobilien für institutionelle Anleger sind dies Immobilienentwicklungen für private Käufer.

#### 1.2.1. Immobilienprojektentwicklung für institutionelle Käufer

Kerngeschäft der CONSUS ist die schlüsselfertige Produktion von Wohnimmobilien auf attraktiven Grundstücken in den deutschen Top-9-Städten mit Projektplatzierung bei institutionellen Investoren, z. B. Pensionskassen und Versicherungsunternehmen. Auf diesem Gebiet ist die Gruppe in Deutschland marktführend.<sup>2</sup> Eine der Kernkompetenzen ist dabei die Entwicklung von großen Projekten oder Quartieren auch durch Umwidmung und Sanierung von früheren Büro- und Gewerbeimmobilien zu Wohnimmobilien. 2018 wurden rund 330 Wohnungen sowie Gewerbeflächen und unterirdische Parkplätze fertiggestellt und an institutionelle Käufer übergeben.

Langfristige Quartiersentwicklungsprojekte an nachhaltigen Standorten und innovative Großprojekte auf zentralen innerstädtischen Arealen stellen einen wichtigen Schwerpunkt des Unter-

<sup>2</sup> bulwiengesa report – Top-9-Städte in Deutschland, 21. März 2019

... mit einer Risikominimierungsstrategie in jeder Phase

- I. Sicherung von Entwicklungsprojekten in den Top-9-Städten der Top-Wirtschaftsregionen Deutschlands.
- II. Eröffnung eines Gesamtprojektplans und Einholung von (erweiterten) Baugenehmigungen.
- III. Vorwärts-Verkäufe an institutionelle Investoren, um die Projektfinanzierung insgesamt zu sichern und die anfänglichen Investitionsausgaben für neue Projekte zu nutzen.
- IV. Digitale Bauprozesse und industrielle Fertigung von Bauteilen
- V. Abschluss der Transaktion und Nutzung des recycelten Kapitals für neue Bauprojekte

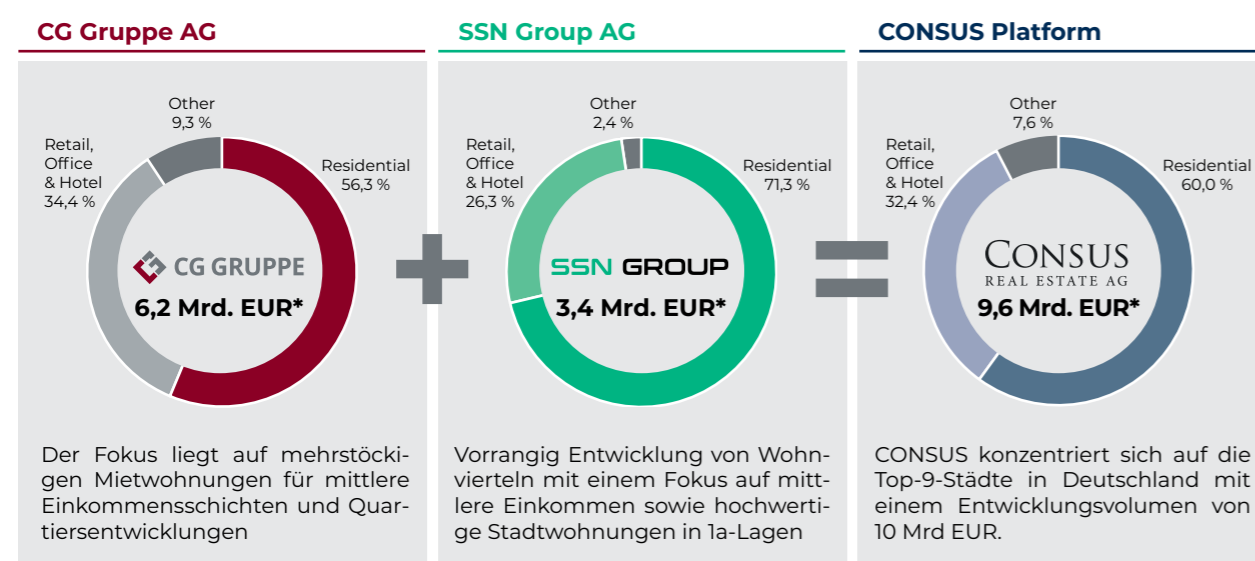
<sup>1</sup> nach Definition des bulwiengesa reports – Top-9-Städte in Deutschland, 21. März 2019

nehmens dar. Bei Erreichung bestimmter Planungsphasen werden diese Flächen in überschaubarere Abschnitte/Bauphasen unterteilt und ganz oder teilweise bei institutionellen Investoren platziert. Projekte dieser Art werden derzeit in Städten wie Leipzig, Hamburg und Köln entwickelt. Durch die Akquisition von SSN hat CONSUS sein Portfolio um weitere große Quartiersentwicklungsprojekte wie das „Holsten Quartier“ in Hamburg und den „Vaihingen Campus“ in Stuttgart mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von ca. 1,9 Mrd. EUR ergänzt. Quartiersentwicklungen machen einen Großteil des GDV von CONSUS aus.

Unter dem Namen „Vertical Village“ (VauVau) wird das Konzept der Renovierung und Umwidmung von zentral gelegenen Bürogebäuden und Gewerbeflächen in moderne Lebens- und Arbeits-

räume in ausgewählten deutschen Städten umgesetzt, um damit der hohen Nachfrage nach zeitgenössischem und dauerhaftem Wohnraum in Innenstadtlage mit kompakter Aufteilung und intelligenter Ausstattung gerecht zu werden. Dazu gehören unter anderem voll möbliertes Wohnen, integrierter Fitnessbereich, Highspeed-Internet und digitale Mietprozesse. CONSUS hat eindrucksvoll bewiesen, dass es für diese neue Immobilienart einen großen Investorenmarkt gibt: Ende 2017 hatte die Gruppe die gesamten VauVau-Projekte für 670 Mio. EUR im Rahmen eines Forward Sale an einen institutionellen Käufer verkauft.

Nach der Integration von SSN weist die CONSUS nun einen GDV von 9,6 Mrd. EUR aus, welcher sich wie folgt verteilt.



Durch die Übernahme der SSN Gruppe wurde die CONSUS Gruppe ein führender Entwickler von Immobilien in Deutschland mit einem Gesamtentwicklungsvolumen von 10 Mrd. EUR und einer Nettofläche von 2,1 Mio. qm.

\*basierend auf 100 % Anteilsbesitz

### 1.2.2. Immobilienentwicklung für private Käufer

Für die Zielgruppe der privaten Investoren leistet das Entwicklungsgeschäft „Eigentumswohnungen“ einen Beitrag zum Geschäft. Diese Projekte sind entweder Teil größerer Entwicklungsprojekte mit einer erheblichen Anzahl an Gebäuden, bei denen der direkte Verkauf an private Käufer eine signifikante Wertschöpfung bringt oder individuelle Projekte, bei denen die Gruppe die Gelegenheit hatte, ein attraktives Projekt auf Basis von Verkäufen an private Käufer zu realisieren. Der direkte Verkauf an private Käufer erbringt in der Regel einen höheren Preis als das Forward-Sale-Geschäft, da er die Merkmale individueller Projekte oder Gebäude widerspiegelt. Dies führt automatisch zu Verkäufen an private Käufer, während sich Forward Sale-Geschäfte auf den Sektor des bezahlbaren Wohnraums fokussieren.

Die Bauarbeiten an den Projekten „Grand Ouest“ im Frankfurter Westend, „Miners“ in der Kölner Neustadt und „Überlin“ im Gebäudekomplex Steglitzer Kreisel zählen zu diesen hochwertigen Immobilienentwicklungen und haben bereits begonnen. Neben diesen Projekten treibt die Gruppe, auch durch den Erwerb der SSN Group, weitere hochwertige Immobilienentwicklungen für private Käufer voran.

### 1.2.3. Entwicklung von Renditeobjekten

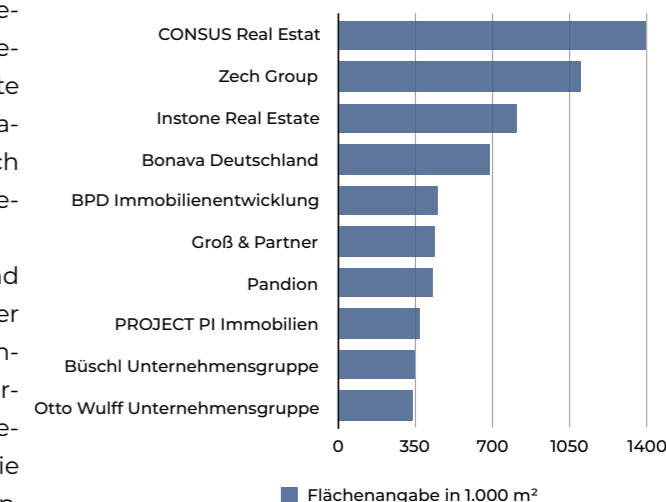
Neben den zu veräußernden Immobilienentwicklungen hält die Gruppe in geringem Umfang Renditeobjekte zur Erzielung stabiler Cashflows aus der Vermietung und entwickelt diese teilweise innerhalb einer Gruppe von größeren Entwicklungsprojekten weiter. Die Hauptstandorte sind Leipzig und Berlin. Bei einem Objekt in dem Leipziger Stadtteil Plagwitz handelt es sich um ein Gewerbeentwicklungsprojekt auf einer Fläche von 18 ha Land, das seit 2008 durch die entsprechende Tochtergesellschaft weiterentwickelt worden ist. Durch die Sanierung von historischen, älteren Gebäuden und Neubauten wurden nach und nach Fachmarktzentren, Produktionsstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Flächen für Freizeit-, Wohn- und Unterhaltungsunternehmen erschlossen. Weitere gewinnbringende Objekte sind das Basisgebäude des Steglitzer Krei-

sels in der beliebten Berliner Schlossstraße, wo die Gruppe den Wohnturm entwickelt, sowie ein großes Parkhaus in Hamburg, das vorher von der SSN entwickelt wurde.

### 1.3. Marktpositionierung

#### 1.3.1. CONSUS ist der führende Immobilienentwickler in Deutschlands Top-9-Städten

Die Positionierung der CONSUS im Vergleich zu anderen in Deutschland tätigen Immobilienentwicklern stellt sich wie folgt dar.



Quelle: Marktuntersuchung der bulwiengesa – Top-9-Städte in Deutschland, 21. März 2019

CONSUS nimmt laut einer Studie des europäischen Analyseunternehmens bulwiengesa in den Top-9-Städten in Deutschland den führenden Platz in der Immobilienentwicklung ein. Per 31. Dezember 2018 verfügte die Gruppe über ein Gesamtentwicklungsvolumen von rund 9,6 Mrd. EUR und ein Entwicklungsportfolio von insgesamt rund 2,1 Mio. m², davon über 90 % in den Top-9-Städten Deutschlands und deren Umgebung. Die Studie von bulwiengesa berücksichtigte Projekte von CONSUS in Deutschlands führenden Top-9-Städten mit großen Anteilen in Hamburg, Leipzig, Berlin und Köln, gefolgt von Stuttgart, Dresden, Düsseldorf und Frankfurt am Main sowie München. Damit ist das Portfolio von CONSUS unter den attraktivsten Immobilienstädten Deutschlands breit gestreut.

Die Analyse von bulwiengesa erstreckte sich über einen Zeitraum bis 2023 und umfasste nur

etwa 1,4 Mio. m<sup>2</sup> des Portfolios von CONSUS. Über das Jahr 2023 hinauslaufende große Projekte wie beispielsweise Hamburg Holstein oder Stuttgart Vaihingen wurden nur zum Teil berücksichtigt.

### 1.3.2. CONSUS bringt in gleichem Maße Vorteile für Investoren und Mieter

Der Schwerpunkt liegt auf der Herstellung von hochwertigen, aber bezahlbaren Wohnimmobilien, die insbesondere in den Großstädten fehlen. Die Nachfrage der Mieter ist daher sehr hoch. Das erhöht die Attraktivität der CONSUS-Projekte für institutionelle Käufer. CONSUS konzipiert die Wohnimmobilien nach den Wünschen der Käufer und baut vorrangig nachhaltige Gebäude mit möglichst niedrigen Betriebskosten. Zusätzlich werden Entwicklungsprojekte so entworfen, dass sie die aktuellen Präferenzen des Mietermarkts treffen. Mit dieser Portfoliostruktur wird CONSUS unserer Meinung nach auch zukünftig erfolgreich von den starken Wachstumstreibern am deutschen Wohnungsmarkt profitieren können.

Ziele der Gruppe sind die Bereitstellung von nachhaltiger und umweltfreundlicher Energie sowie die Optimierung der Kosten für die Mieter. Es gibt eine Reihe von nachhaltigen dezentralen Energieprojekten, die umgesetzt werden. Insbesondere bei der Quartiersentwicklung stehen innovative und nachhaltige Energiekonzepte im Vordergrund. Die Gruppe engagiert sich sozial und unterstützt unter anderem Projekte zur Unterstützung benachteiligter Kinder.

### 1.3.3. Starke Erfolgsbilanz beim Verkauf von Immobilien an institutionelle Käufer

Projektentwicklungen werden fast ausschließlich an institutionelle Käufer wie Pensionskassen oder Versicherungsunternehmen verkauft. Die Anzahlungen des Käufers im Rahmen eines Forward-Sale-Verkaufs dienen zur Finanzierung der Entwicklung und setzen somit die anfangs in das Projekt investierten Finanzmittel zu einem frühen Zeitpunkt wieder frei. Die Projektpipeline ist breit diversifiziert und konzentriert sich auf Projekte in den deutschen Top-9-Städten.

Das Volumen im Bereich der Forward-Sale-Verkäufe und verbindlichen Absichtserklärungen

für solche Forward-Sale-Verkäufe lag im März 2019 bei rund 2,5 Mrd. EUR, was zu potenziell frühen Cashflows und einer deutlichen Risikoreduzierung der Entwicklungsprojekte führt. Im Jahr 2018 hat CONSUS Forward-Sale-Abschlüsse mit einem Gesamtentwicklungsvolumen oder Gross Development Value (GDV) von 446,6 Mio. EUR getätigt.

Die folgenden Projekte wurden im Jahr 2018 erfolgreich bei institutionellen Investoren platziert: Die Quartiersentwicklung COLOGNEO I, eines der größten Entwicklungsprojekte von CONSUS, wurde für voraussichtlich 241,4 Mio. EUR an einen institutionellen Käufer verkauft. Ein zusätzliches Ertragspotenzial von bis zu 36 Mio. EUR kann realisiert werden, wenn die Mieten über die aktuellen Marktmieten steigen. Neben diesen bereits verkauften GDV verfügt das Projekt noch über weitere Flächen, für die aktuell die Konzeption läuft und für die weitere wesentliche Verkäufe geplant sind. Im vierten Quartal 2018 wurden drei weitere Forward-Sale-Verträge mit institutionellen Investoren geschlossen: für das Carré Löbtau in Dresden mit einem GDV von 37,5 Mio. EUR, für zentrale Segmente der großen Kaiserlei-Entwicklung in Frankfurt am Main/Offenbach von 69,7 Mio. EUR sowie für eine Projektentwicklung an einem erst-rangigen Standort in Mannheim mit einem GDV von 94,8 Mio. EUR. Sie alle unterstreichen die Stärke unserer Entwicklungs- und Vertriebspipeline.

Im ersten Quartal 2019 wurden drei weitere Forward-Sale-Verträge für Entwicklungen am Ostplatz und an der Hamburger Straße in Leipzig sowie die Entwicklung des Franklin-Hauses in Berlin mit einem GDV von insgesamt 173,4 Mio. EUR notariell beurkundet. Solche Vereinbarungen wurden unter anderem mit folgenden institutionellen Investoren geschlossen: BNP Paribas REIM, Heitman Germany, Swiss Life/Corpus Sireo, Nassauische Heimstätte, WealthCap und Talanx.

### 1.4. Erfahrenes Managementteam und engagierte Anteilseigner

Das Führungsteam der CONSUS besteht im Kern aus dem Vorstand und wird von vier weiteren führenden Vertretern der Hauptniederlassungen im erweiterten Vorstand unterstützt. Der erweiterte Vorstand hat sehr wichtige, beratende Funktionen in der CONSUS Real Estate AG.

Der Vorstand hat eine über Jahrzehnte hinweg gesammelte einschlägige Erfahrung vorzuweisen. Er verfügt sowohl über fundierte Kenntnisse und Erfahrungen in den Bereichen Projektakquisition, Projektentwicklung für Wohn- und Gewerbeimmobilien inklusive des entsprechenden Vertriebs als auch in allen Bereichen des Kapitalmarkts, sowohl für Eigen- als auch für Fremdkapitalprodukte.

Mitglieder des erweiterten Vorstands sind – neben Andreas Steyer und Benjamin Lee – Christoph Gröner, der Gründer der CG-Gruppe; Jürgen Kutz als COO der CG-Gruppe; Michael Tockweiler, CEO der SSN Gruppe sowie; Theo Gorens, CFO der SSN Gruppe.

Durch diese Kombination von Wissen und Erfahrung auf der einen Seite und dem langfristig orientierten Engagement unseres strategischen Aktionärs Aggregate, der auf Investitionen im Immobilienmarkt spezialisiert ist und zum 31. Dezember 2018 ca. 60 % der CONSUS-Aktien hält, wurden ausgezeichnete Voraussetzungen für die erfolgreiche Entwicklung und das Wachstum der CONSUS auf mittel- und langfristige Sicht geschaffen.

CONSUS bekennt sich zu den Interessen seiner Mitarbeiter auf Konzernebene. Die Förderung und Bindung von Mitarbeitern ist ein langfristiges Ziel.



### 1.5. Konzernsteuerung mit Kennzahlen (Steuerungssystem)

Im Mittelpunkt der Konzernstrategie steht die Entwicklung von Wohnimmobilien. Das Gesamtentwicklungsvolumen (GDV) der bestehenden Projekte ist daher eine zentrale Kennzahl und stellt das mögliche Erlösvolumen mit den bestehenden Immobilien des Konzerns dar, wenn diese vollständig entwickelt sind.

Im Immobilienbereich ist der Bruttobuchwert (Gross Asset Value = GAV) ein zentra-

ler Indikator und eine Messgröße, um den Buchwert des Entwicklungsportfolios von CONSUS auf einer 100-%-Basis zu bestimmen. Die Ermittlung dieses Indikators erfolgt vereinfachend auf Basis der Buchwerte aller Immobilien nach IFRS und umfasst daher die Bilanzposten „Vertragsvermögenswerte“, „Vorratsvermögen“ und „Renditeimmobilien“.

Der Umsatz des Konzerns (definiert als die Gesamtleistung nach IFRS) stellt einen Indikator für die Leistungen des Konzerns dar und damit eine Messgröße für die Geschäftstätigkeit der Gruppe im jeweiligen Geschäftsjahr.

Eine wichtige Größe für das Management ist weiterhin der operative Cashflow. Dieser spiegelt die Fähigkeit des Konzerns wider, Immobilienentwicklungen finanzierungsneutral zu gewährleisten.

Auf Konzernebene ist das angepasste EBITDA-Ergebnis eine wichtige Kennzahl. Es basiert auf dem EBITDA, kalkuliert auf Kostenbasis und reduziert um den Einfluss der Wertberichtigungen (PPA), die im Rahmen von Akquisitionen anfallen, sowie die Reduzierung um einmalige Kosten, die nicht wieder zu erwarten sind.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Makroökonomisches Umfeld

Laut dem Statistischen Bundesamt ist die deutsche Wirtschaft 2018 um 1,5 % gewachsen (2017: +2,2 %). Für 2019 wird anhaltendes Wachstum prognostiziert. Das Baugewerbe befindet sich immer noch in einer Hochkonjunktur. Trotz eines leichten Rückgangs bei den Bestelleingängen sind die Auftragsrückstände immer noch sehr hoch. Bei den privaten Haushalten sind die Einkommen und damit auch die Konsumnachfrage gestiegen. Hingegen ist in Bezug auf die Beschäftigungslage ein Rückgang der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2019/20190115-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-des-letzten-jahres.html>

In der Euro-Zone ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2017 um 2,74 % gestiegen.<sup>4</sup> In den USA belief sich diese Zahl auf 5,0 %<sup>5</sup> und in Japan auf 5,7 %.<sup>6</sup> Unter den Schwellenländern verzeichnen China und Indien weiterhin eine starke wirtschaftliche Entwicklung. Daraus ergab sich die Prognose, dass die Weltwirtschaft 2018 wachsen würde; sie verlor aber entgegen diesen Erwartungen an Dynamik.

Die Industriewirtschaft entwickelt sich im Vergleich zum Vorjahr weniger dynamisch, was allerdings in der zweiten Jahreshälfte 2018 ausgeprägter war. Die Industrieproduktion stieg 2018 um 1,0 %.<sup>7</sup> Die positive Entwicklung des Auftragseingangs und die hervorragende Grundstimmung stützen die positiven Erwartungen des Vorjahres. Die Seitwärtsorientierung im Euroraum bestätigt die wirtschaftliche Annahme des Vorjahres und deutet darauf hin, dass die Kapazitätsgrenzen möglicherweise erreicht sind. Die Preise am deutschen Immobilienmarkt im vierten Quartal 2018: Der Vdp-Index stieg um 7,6 Punkte im Vergleich zum gleichen Quartal des Vorjahres.<sup>8</sup>

### 2.1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Mit einem positiven Wirtschaftswachstum im neunten Jahr in Folge gilt Deutschland nicht nur in Europa, sondern auch weltweit als eine der stärksten Volkswirtschaften. Das Land ist mit einem BIP von 3,3 Bio. Euro im Jahr 2017 und 3,4 Bio. Euro im Jahr 2018 die größte Volkswirtschaft Europas und macht jeweils 29,1 % des gesamten BIP der EU aus. Gemessen am Pro-Kopf-BIP ist Deutschland mit 39.500 EUR (2018) ebenfalls eine der führenden Volkswirtschaften in Europa. Zum Vergleich der Durchschnitt von 30.900 EUR in der EU, 34.100 EUR in Frankreich, 25.000 EUR in Spanien und 35.200 EUR in Großbritannien<sup>9</sup>.

4 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/222901/umfrage/bruttoinlandsprodukt-bip-in-der-europaeischen-union-eu/>

5 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/14418/umfrage/bruttoinlandsprodukt-in-den-usa/>

6 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/14403/umfrage/bruttoinlandsprodukt-in-japan/>

7 <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/9298857/4-12102018-AP-DE.pdf/b205f51a-b7c1-43e9-88b0-2e4692965213>

8 [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:5840c2a7-d089-4106-9865-4c3add662aeb/vdp\\_Index\\_Q42018\\_bro\\_EN.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:5840c2a7-d089-4106-9865-4c3add662aeb/vdp_Index_Q42018_bro_EN.pdf)

9 CBRE—Investment Outlook 2018

### Inflation und Zinssätze

Die niedrigen Zinssätze der letzten Jahre haben zu erschwinglichen Finanzierungsmöglichkeiten geführt. Es wird erwartet, dass die Zinsen auch im Jahr 2019 auf einem niedrigen Niveau bleiben werden. Der Verbraucherpreisindex stieg im Gesamtjahr 2018 lediglich um 1,7 %.<sup>10</sup>

Durch die starke Nachfrage nach Mietraum bleibt die Nachfrage hoch, insbesondere für Büro, Logistik- und Wohngebäude.<sup>10</sup>

### Arbeitslosigkeit und Beschäftigtenzahlen

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Dezember 2018 bei 3,2 % und damit auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung 1990.<sup>11</sup> Mit einer so hohen Beschäftigungsrate folgt Deutschland der Tschechischen Republik (Arbeitslosenquote von 1,9 %), die weit vor allen anderen europäischen Ländern liegt. Die positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wurde vor allem von den Top-9-Städten getragen, in denen die Zahl der Beschäftigten schneller wächst als auf nationaler Ebene.

### Konsumausgaben und Kaufkraft

Die niedrige Verschuldung der Haushalte in Verbindung mit steigenden Bruttolöhnen, die die Inflation kontinuierlich übertroffen haben, hat die Kaufkraft in Deutschland in jüngerer Zeit steigen lassen.<sup>12</sup> Die Durchschnittseinkommen stiegen im Dezember 2018 um 3,3 % im Vergleich zum gleichen Monat des Vorjahres. Die Verbraucherpreise stiegen nur um 1,7 %.<sup>13</sup>

10 Statistisches Bundesamt, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_019\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_019_611.html)

11 Eurostat, Arbeitslosendaten nach Geschlecht und Alter - monatliche Daten, <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu>

12 EIU—GDP Real Change, Deutsche Bundesbank—Monthly Report 11/2018

13 Statistisches Bundesamt, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/inlandsprodukt-vorlaeufig-pdf-2180140.html>

### Städtische Bevölkerungsentwicklung und Zuwanderungstrends

Der Bevölkerungszuwachs in Deutschland in jüngerer Zeit ist sowohl durch eine positive Geburtenrate, arbeitsmarktorientierte Zuwanderung als auch durch einen Zustrom von Flüchtlingen bedingt. Er beschleunigte die Zunahme der Bevölkerungsdichte in den wichtigsten deutschen Metropolregionen und führte damit zu einem „Urbanisierungstrend“.<sup>14</sup>

### Haushalte und Haushaltsgrößen

Die Zahl der Haushalte in Deutschland hat sich von 39,5 Mio. im Jahr 2011 auf 41,3 Millionen im Jahr 2017 erhöht (die Zahlen für 2018 liegen noch nicht vor). Die Anzahl der Single-Haushalte stieg seit dem Jahr 2000 um 27,7 % und die der Zwei-Personen-Haushalte um 8,9 %.<sup>15</sup> Die Gesamtzahl der Haushalte in Deutschland soll im Jahr 2035 bei 43,2 Mio. liegen. Dieser Anstieg ist somit in erster Linie auf eine weitere Verringerung der Haushaltsgröße zurückzuführen.

### 2.1.2. Makroökonomische Entwicklungen bei Wohnimmobilien

Gewisse gesamtwirtschaftliche Entwicklungen in Deutschland sowie demografische Trends, die zu einer strukturellen Unterversorgung von Wohnimmobilien beigetragen haben, haben zu einer deutlichen Belebung der Nachfrage geführt.

CONSUS ist überzeugt, dass Deutschland einer der attraktivsten europäischen Märkte für die Entwicklung neuer Wohnimmobilien ist und in hohem Maße von günstigen Bedingungen an den Immobilienmärkten profitieren kann. CONSUS erwartet, dass selbst in Zeiten potenzieller Konjunkturabschwächungen die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Top-9-Städten liegt und sich als hochgradig rezessionsresistent erweist, da die Nachfrage in dieser Kategorie mittelfristig nicht zurückgehen wird.

14 CBRE—Outlook 2018

15 Umweltbundesamt, Bevölkerungsentwicklung und Struktur privater Haushalte. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#textpart-5>

### Allgemeine Versorgungsengpässe

Der deutsche Immobilienmarkt ist von Natur aus weniger zyklisch als die Märkte in anderen europäischen Ländern. Dies ist vor allem auf die dort herrschende konservative Finanzierungspraxis und den hohen Anteil von Mietwohnungen zurückzuführen, die ihn grundsätzlich weniger anfällig für Immobilienblasen macht.<sup>16</sup>

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Situation ändern wird, selbst bei einer moderaten Steigerung der Zinssätze oder einer Bereitstellung von größeren Entwicklungsflächen. Investoren allgemein glauben weiterhin an den deutschen Immobilienmarkt, was weiterhin zu einer steigenden Nachfrage sowie steigenden Investmentquoten führt.

### Erschwinglichkeit von Wohnraum

Die Preise für deutsche Immobilien stiegen im vierten Quartal 2018 erneut; der vdp-Index stieg um 7,6 % im Vergleich zum gleichen Quartal des Vorjahres. Deutschland bietet immer noch mit die günstigsten Wohnpreise innerhalb der EU. Das Verhältnis Preis/Einkommen in Deutschland liegt bei 5,0x. In Großbritannien beträgt diese Quote zum Beispiel 9,8x.<sup>17</sup> In Deutschland liegt der Anteil der Miete am verfügbaren Einkommen in 2017 mit 20,6 % deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 23,8 %. Die Zahlen für 2018 liegen noch nicht vor.

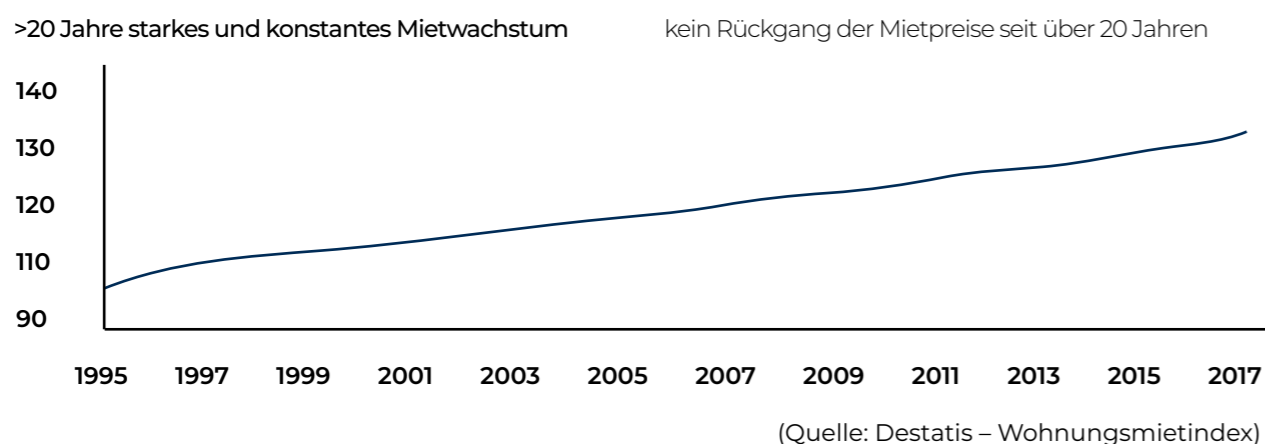
16 Helaba Research—Report: Focus on German Housing Market

17 Deloitte—Property Index (July 2017)

### Stetiges Mietwachstum

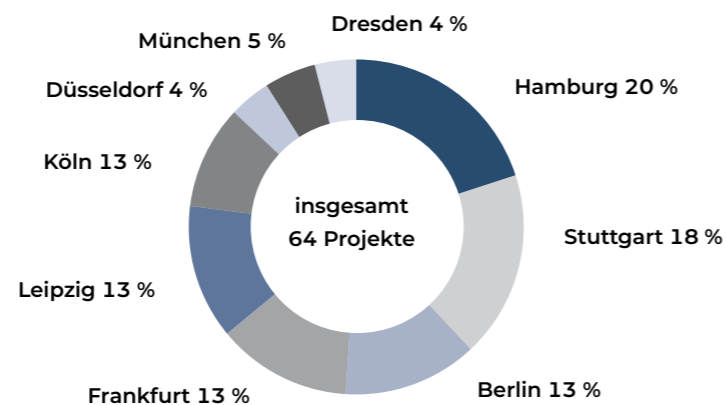
In den letzten 20 Jahren sind die Mieten in Deutschland stetig gestiegen. Die folgende Grafik zeigt den Verlauf der Mietpreise in Deutschland von 1995 bis 2017. Der durchschnittliche Mietpreis stieg 2018 erneut um 1,6 %.<sup>18</sup>

Die Anzahl der gehandelten Wohnungen stieg um 0,4 % jährlich. Von Januar bis Dezember 2018 wurden insgesamt etwa 131.200 Wohnungen verkauft. Im Vergleich zu 2017 stieg der Durchschnittspreis pro Wohnung um 20 % auf etwa 142.000 EUR. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 2.200 EUR.<sup>19</sup> In beiden Kategorien stiegen die Durchschnittspreise um ein Drittel pro Jahr.



### 2.1.3. Markt für Wohnimmobilienprojektentwicklungen

Der deutsche Markt für Wohnimmobilienprojektentwickler ist fragmentiert und dezentral strukturiert. Nur wenige landesweite Unternehmen spielen eine aktive Rolle in den wichtigsten deutschen Metropolen. Am Markt vor Ort dominieren die regionalen Entwickler. Diese fragmentierte und dezentralisierte Landschaft im Bereich der Wohnimmobilienentwickler wurde von CONSUS als Möglichkeit erkannt, sich 2018 zur treibenden Kraft bei der Konsolidierung der Entwickler aufzuschwingen. Mit dem Erwerb eines Anteils von 93,4 % an der SSN Group AG und der weiteren Integration des führenden Entwicklers CG Gruppe AG hat CONSUS dieses Ziel erfolgreich umgesetzt.



Quelle: bulwiengesa report – Top-9-Städte in Deutschland, 21. März 2019

<sup>18</sup> Statistische Bundesamt: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_019\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_019_611.html)

<sup>19</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf>

## 2.2. Lage des Konzerns

### 2.2.1. Gesamtaussage

Nach ihrer Umstrukturierung 2017 hat die CONSUS ihre Strategie der Fokussierung auf Wohnimmobilienentwicklung im Jahr 2018 fortgesetzt.

Anlagen und Investitionen, die nicht zum Kerngeschäft gehören, wurden verkauft. Der dadurch generierte Cashflow wurde zur Stärkung der Projektentwicklungsaktivitäten der Gruppe genutzt.

Mit ihrem erfahrenen und nunmehr etablierten Managementteam verfügt die CONSUS über die Größe und die Mittel, die erforderlich sind, um sich erfolgreich als ein führender Akteur am Markt für Wohnimmobilienentwicklung zu behaupten.

### 2.2.2. Verlauf des Geschäftsjahres

Das Jahr 2018 war für die CONSUS ein ereignisreiches und forderndes Jahr, in dem die wesentlichen Grundlagen für den langfristigen Erfolg der Gruppe gelegt werden konnten.

#### 2.2.2.1. Wesentliche Entwicklungen

**Beteiligung an der CG Gruppe:** Im Anschluss an ihre Erstinvestition im Jahr 2017 hat die CONSUS Real Estate AG ihren Anteil an der CG Gruppe Berlin im Jahr 2018 kontinuierlich auf 64,74 % im August 2018 erhöht und sich verpflichtet, diese Beteiligung im weiteren Verlauf der Zeit auf bis zu 75 % auf voll verwässerter Basis zu erhöhen. Die CG Gruppe AG ist über ihre Tochtergesellschaften in den Bereichen Projektentwicklung, Bau und Sanierung sowie Dienstleistungen rund um Immobilien tätig. Die Erhöhung der Anteile der CONSUS Real Estate AG bei der CG Gruppe beinhaltet drei wesentliche Punkte. Erstens die Kapitalerhöhung direkt bei der CG Gruppe von 50 Mio. EUR, um deren Entwicklungsgeschäft zu beschleunigen, sowie die Eigenkapitalstärkung in 2018 auf voll verwässerter Basis. Zweitens der Kauf eines Anteils an der CG Gruppe direkt von der Gröner Unternehmensbeteiligungen GmbH im Wege einer Sachkapitalerhöhung durch die Ausgabe von neuen Stückaktien der CONSUS in 2018 sowie des Kaufs weiterer Anteile von der Gröner Unternehmensgruppe GmbH, der Gröner Unternehmensbeteiligungen GmbH und der Gröner GbR für einen Gesamtkaufpreis von rund 67 Mio. EUR

in Raten über die nächsten drei Jahre, von denen 20 Mio. EUR bis zum Bilanzstichtag gezahlt sind. Zum Bilanzstichtag sind die 8.333.334 CONSUS-Aktien vollständig gezeichnet und sind in den Finanzkennzahlen mit einem durchschnittlichen Aktienkurs von 7,51 EUR/Aktie für die drei Monate vor Ausgabe der Aktien ausgewiesen.

Darüber hinaus erwarb die CONSUS Real Estate AG 75 % der Anteile an der DIPLAN, einem innovativen PropTech-Unternehmen, das sich die weitere Verbesserung der Digitalisierung der geschäftlichen Kernaktivitäten des Konzerns, u. a. im Baubereich, zum Ziel gesetzt hat. Die Transaktion wurde am 7. Dezember 2018 abgeschlossen.

**Beteiligung an der SSN Gruppe:** Am 3. Dezember 2018 erwarb die CONSUS Real Estate AG 93,4 % der Anteile an der SSN Group AG (SSN Gruppe, SSN). Der Kaufpreis wurde aus Eigenmitteln und einem Akquisitionsdarlehen von J.P. Morgan in Höhe von 250 Mio. EUR finanziert. Mit der Transaktion ist das Gesamtentwicklungsvolumen von CONSUS auf ca. 9,6 Mrd. EUR und die Zahl der Projekte von 53 auf 65 gestiegen. Das SSN-Portfolio besteht hauptsächlich aus Entwicklungsprojekten, die sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien befinden. Im Rahmen der Transaktion erwarb CONSUS zudem weitere 38,9 % an der SG Development GmbH, einer 51-%igen Tochtergesellschaft der SSN Group AG, die neun von deren zwölf Entwicklungsprojekten hält sowie einen Anteil von 85,9 % an einer Entwicklungsgesellschaft von SSN im Zentrum von Berlin von der Mehrheitsaktionärin Aggregate Deutschland S.A. gegen eine Sacheinlage durch Ausgabe von 26.875.000 neuen Aktien der CONSUS zu einem Stückpreis von 8,02 EUR.

Folgende Gründe waren für die Akquisition von SSN ausschlaggebend:

- Ausbau der Präsenz in den deutschen Top-9-Städten
- Möglich der Nutzung des Forward-Sales-Ansatzes für das SSN-Portfolio
- Vorteile durch eine zusätzliche, starke Projektbasis im Konzern
- Nutzung von Größenvorteilen, die sich durch den Ausbau des Konzerns bieten
- Sich als wichtiger Akteur am Wohnimmobilienmarkt etablieren zu können

**Veräußerung von zehn CCP-Unternehmen:**

CONSUS Real Estate AG veräußerte im Rahmen ihrer Strategie, sich auf den Wohnungsbaumarkt zu konzentrieren, am 15. Mai 2018 ihre Beteiligung an zehn Unternehmen, die insgesamt acht Gewerbeimmobilien und zwei Abnahmeverpflichtungen besaßen und zuvor im Segment CONSUS ausgewiesen worden waren.

**Veräußerung der GxP German Properties AG:**

CONSUS Real Estate AG verkaufte am 3. August 2018 ihren gesamten Mehrheitsanteil von 58 % an dem Bestandshalter GxP German Properties AG (GxP) mit Sitz in Berlin, deren Aktien in den Freiverkehr der Börsen Düsseldorf, Frankfurt am Main (Basic Board), Hamburg, München und Stuttgart einbezogen sind.

**Kapitalerhöhung im Juli 2018:** Zur Finanzierung des weiteren Wachstums im Projektentwicklungsgeschäft hat die CONSUS Real Estate AG im Juli 2018 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten erfolgreich abgeschlossen. Der Bruttoerlös aus der Kapitalerhöhung belief sich auf ca. 131 Mio. EUR; es wurden 19 Mio. neue Aktien ausgegeben. Im Zuge der Kapitalerhöhung erwarb Andreas Steyer, CEO der CONSUS Real Estate AG, neue Aktien in Höhe von ca. 2 Mio. EUR.

**2.2.2.2. Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen (KPI)**

Zum Jahresende lag das Gesamtentwicklungsvolumen (GDV) der 64 Erschließungsprojekte bei 9,6 Mrd. EUR und konnte damit wie für 2018 geplant wesentlich gesteigert werden.

Basierend auf einem EBITDA (laut IFRS) von 107,9 Mio. EUR belief sich die angepasste EBITDA zum Jahresende 2018 auf 203,7 Mio. EUR.

Der Bruttobuchvermögenswert (GAV) lag mit 2,348 Mrd. EUR deutlich über dem Vorjahr (1,739 Mrd. EUR) und der Erwartung. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser im Wesentlichen durch den Erwerb der SSN Gruppe bedingt war.

Im Jahr 2018 hat der Konzern einen Umsatz (= Gesamtleistung) von 467,6 Mio. EUR erzielt. Dieser Umsatz resultiert aus dem Abschluss von Forward Sales, Fortschritten bei der Immobilienentwicklung sowie einem wesentlichen Sonder-

effekt. Der Umsatz liegt insgesamt deutlich über unserer Erwartung.

Für 2018 konnte ein positiver operativer Cashflow von 132,0 Mio. EUR erreicht werden.

Der Vorstand ist mit der Entwicklung der Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr zufrieden, allerdings muss betont werden, dass sich die Geschäftsausrichtung geändert hat, sodass die Kennzahlen teilweise nicht vergleichbar sind.

**2.2.3. Geschäftsergebnisse**

Die Erlöse der CONSUS liegen mit 615 Mio. EUR sowie einer Gesamtleistung von 467,6 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahresergebnis. Dies ist im Wesentlichen durch den Abschluss mehrerer Forward Sales und die erfolgten Projektfortschritte verursacht. Durch den Abschluss bzw. die Erteilung von Baugenehmigungen für vier größere Projekte im Jahr 2018 konnten insgesamt Erlöse aus Projektentwicklungen in Höhe von 408,5 Mio. EUR erzielt werden. Ein weiterer wesentlicher Einmalserlös (144,9 Mio. EUR) konnte durch den Verkauf eines Projekts in Berlin erzielt werden. Gegenläufig wirkten sich rückläufige Mieterlöse (auf annualisierter Basis) in Höhe von 32,8 Mio. EUR aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der reinen Renditeimmobilien und der Konzentration auf das Entwicklungssegment des Konzerns.

Da im Vorjahr nur eigene Bewirtschaftungserlöse (Mieterlöse) von CONSUS in das Ergebnis eingeflossen sind, ist ein direkter Vergleich nicht möglich.

Zur Gesamtleistung beigetragen haben die CG Gruppe mit insgesamt 445,1 Mio. EUR und die SSN Gruppe mit insgesamt 16,7 Mio. EUR. Die SSN Gruppe ist durch den späten Akquisitionszeitpunkt nur mit einem Monat in die Konzernumsätze eingeflossen. Für die CONSUS Real Estate AG selber ergibt sich insgesamt eine Gesamtleistung von 7,9 Mio. EUR. Hiervon entfielen 2,06 Mio. EUR im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung. Die Verringerung zum Vorjahr ergibt sich aus dem Wegfall der CCP-Aktivitäten.

Aus der Neubewertung von Renditeimmobilien konnte ein Ertrag von 25,6 Mio. EUR erzielt werden. Der Ertrag spiegelt im Wesentlichen die positive Marktentwicklung am deutschen Immobilienmarkt sowie Projektfortschritte bei Immo-

bilienentwicklungen, welche für Renditezwecke gehalten werden, wider. Die Aufwendungen für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit beliefen sich auf 359,7 Mio. EUR und resultieren in einem Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 107,9 Mio. EUR.

Die Steigerung der Aufwendungen für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den Materialaufwendungen in Höhe von 285,6 Mio. EUR. Den höchsten Anteil an den Materialaufwendungen in 2018 hatte der Kauf von Grundstücken mit einem Betrag von 110,5 Mio. EUR. Er betrifft im Wesentlichen Grundstücke in Köln, im Großraum Stuttgart sowie in Erfurt.

Die Personalaufwendungen der CONSUS beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 36,9 Mio. EUR. Dabei gingen die Personalaufwendungen bei SSN nur für den Monat Dezember ein, die für CONSUS und auf Ebene von CG hingegen für das ganze Jahr.

Die übrigen operativen Aufwendungen der Gruppe für das Jahr 2018 summierten sich auf 60,0 Mio. EUR. Diese beinhalten die Aufwendungen für Beratung und Prüfung in Höhe von 17,8 Mio. EUR, die im Wesentlichen für Portfolio-Transaktionen, den Übergang auf IFRS und Erstkonsolidierungen angefallen sind, und Marketingkosten in Höhe von 17,5 Mio. EUR.

Die Veräußerung von acht Gewerbeobjekten und zwei Abnahmeverpflichtungen führte zu einem Ertrag in Höhe von 2,9 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR betrug das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 105,7 Mio. EUR.

Finanzerträge und Aufwendungen der CONSUS Real Estate AG und der CG Gruppe wurde auf Konzernebene für das gesamte Jahr ausgewiesen; die der SSN Gruppe nur für den Dezember 2018. Erträgen in Höhe von 4,6 Mio. EUR stehen Ausgaben in Höhe von 121,8 Mio. EUR gegenüber.

Insgesamt wurde das Finanzjahr 2018 mit einem leichten Verlust nach Steuern und Finanzierungskosten in Höhe von 0,6 Mio. EUR abgeschlossen. Ausschlaggebend für das leicht negative Ergebnis waren erforderliche Finanzierungskosten von insgesamt 121,8 Mio. EUR. Positiv wirkte sich eine erwartete Steuererstattung von insgesamt 11,2 Mio. EUR nach Konsolidierung aus.

**2.2.4. Cashflows**

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich die liquiden Mittel wie folgt entwickelt:

Bedingt durch die veränderte Konzernstruktur und die Integration der Konzerntochter ergibt sich für das Jahr 2018 ein zum Vorjahr deutlich verändertes Cashflow-Ergebnis.

**Operativer Cashflow**

Der operative Cashflow lag mit 132,0 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahreswert von -4,6 Mio. EUR. Der deutlich positive operative Cashflow resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten EBITDA und beruht daher wesentlich auf der Geschäftsentwicklung 2018. Positiv wirkten sich weiterhin die erhaltenen Vorauszahlungen von 356,3 Mio. EUR und die Veränderung der offenen Verbindlichkeiten von 39,9 Mio. EUR aus – gleichzeitig erhöht sich aber auch das Vorratsvermögen um 333,2 Mio. EUR. Insgesamt zeigt sich hier aber der Erfolg unseres Forward-Sale-Geschäftsmodells, welches zu deutlich früheren Cash-Zuflüssen führt.

Zu einem operativen Zufluss führten außerdem Mieten und andere Erlöse. An- und Vorauszahlungen führten zu Zahlungsausgängen von 18,6 Mio. EUR sowie zu Steuerzahlungen von 7,5 Mio. EUR.

**Cashflow aus Investitionstätigkeit**

Insgesamt ergaben sich 25,2 Mio. EUR positiver Cashflow aus Finanzierung – im Vorjahr lag dieser Betrag durch Abflüsse für Investitionen und den Zukauf von Unternehmensteilen noch bei -222,1 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2018 leistete die Konzentration auf unser Kerngeschäft der Immobilienentwicklung und dem damit verbundenen Verkauf der nicht betriebsnotwendigen GxP-Anteile und der operativen CCP-Objekte einen wesentlichen Anteil von 94,9 Mio. EUR. Investitionen im Bereich des Anlagevermögens -22,2 Mio. EUR und von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien -11,5 Mio. EUR sowie Zahlungsausgänge für Finanzanlagen -20,1 Mio. EUR, Cash-Zugänge aus der Erstkonsolidierung von Unternehmensteilen abgl. gezahlter Kaufpreise von -18,7 Mio. EUR und Zinserlöse von 2,0 Mio. EUR trugen ebenfalls zum positiven Ergebnis bei.



### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Die konzernweite Finanzierungsrückzahlung in Höhe von 722,8 Mio. EUR führte trotz Zuflüssen aus der Neufinanzierung von 535,9 Mio. EUR und der Kapitalerhöhung um 128,7 Mio. EUR zu einem insgesamt negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 133,9 Mio. EUR (Vorjahr: + 281,8 Mio. EUR). Enthalten sind die Zinszahlungen aus den laufenden Finanzierungen von 75,7 Mio. EUR. Insgesamt konnte der Konzern wie geplant Finanzierungen zurückführen und profitiert daher von der eingeschlagenen Forward-Sale-Strategie. Zukünftig soll dies auch zu einer deutlichen Reduzierung der Zinszahlungen führen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrugen zum 31. Dezember 2018 91,6 Mio. EUR. Dies entspricht einer Erhöhung von 20,3 Mio. EUR zum Vorjahr, was aber im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung der SSN Gruppe zurückzuführen ist.

Das gezeichnete Kapital der CONSUS Real Estate AG erhöhte sich im Laufe des Geschäftsjahres 2018 in mehreren Schritten auf insgesamt 134,0 Mio. EUR. Die Finanzverbindlichkeiten auf Konzernebene belaufen sich auf insgesamt 2.195,5 Mio. EUR. Das langfristige Finanzierungsvolumen beträgt hierbei 1.049,2 Mio. EUR, kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten bestehen in Höhe von 1.146,3 Mio. EUR. Der Anstieg der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betrifft die kurzfristige Finanzierung innerhalb der CONSUS Real Estate AG für die Akquisition der SSN Gruppe sowie kurzfristige Verpflichtungen auf Ebene der SSN.

Die langfristigen Verbindlichkeiten befinden sich auf Vorjahresniveau.

Zur Finanzierung und Weiterentwicklung des bestehenden und zukünftigen Portfolios nutzt die Gesellschaft einen breiten Finanzierungsmix und Produkte auf der Eigen- und Fremdkapitalseite wie Schuldscheindarlehen, Mezzanine-Finanzierung, Pflichtwandelanleihen und Bankkredite. Der Forward Sale ist ein wichtiges Instrument, mit dem Entwicklungsprojekte im Vorfeld an institutionelle Käufer verkauft werden. Dies reduziert sowohl das Exit-Risiko als auch den Fremdkapitalbedarf.

### 2.2.5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der CONSUS betrug zum Bilanzstichtag 3,745 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,626 Mrd. EUR). Ein Vergleich mit der Bilanzsumme des Vorjahres ist erschwert aufgrund der 2018 erfolgten Unternehmenskäufe und -verkäufe.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Objekte haben zum Bilanzstichtag einen Verkehrswert von 328 Mio. EUR und betreffen im Wesentlichen Investitionen, welche von der CG Gruppe entwickelt wurden und teilweise noch weiterentwickelt werden.

Der Geschäfts- und Firmenwert beinhaltet zum Stichtag neben dem Goodwill der CG Gruppe AG auch den Goodwill der SSN Gruppe und betrug insgesamt 1.032,5 Mio. EUR. Sonstige immaterielle Vermögenswerte wie Markennamen, Software oder Lizenzen hatten einen Wert von 6,2 Mio. EUR.

Zum Umlaufvermögen zählen laufende Immobilienentwicklungsprojekte (nach dem Abzug von erhaltenen Anzahlungen) mit einem Buchwert in Höhe von 1.830,5 Mio. EUR. Neben diesen noch nicht verkauften Immobilienbeständen bestehen noch Immobilien, welche im Rahmen von Forward-Sale-Verträgen veräußert wurden. Diese werden den Regeln des IFRS 15 folgend nach dem jeweiligen Fertigstellungsgrad erfasst und haben nach dem Abzug von erhaltenen Anzahlungen einen Bilanzwert von 189,3 Mio. EUR. Der vergleichsweise niedrige Betrag ergibt sich aus den erhaltenen Anzahlungen für diese Projekte, welche das CONSUS-Forward-Sale-Modell unterstreichen. Insgesamt handelt es sich um Projektentwicklungen für Wohnimmobilien der CG-Gruppe und der SSN Gruppe in den neun größten Städten Deutschlands.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen zum Stichtag 53,9 Mio. EUR. Diese resultierten mit 38,8 Mio. EUR aus dem Verkauf von Immobilien sowie 3,7 Mio. EUR aus der Immobilienbewirtschaftung und mit den verbleibenden 11,5 Mio. EUR aus anderen Dienstleistungen.

### 2.2.6. Gesamtaussage zur Lage

Die CONSUS konnte in 2018 wesentliche Meilensteine in Bezug auf die Ausrichtung zu einem Immobilienprojektentwickler mit Fokus auf bezahlbaren Wohnraum erreichen und konnte sich zu einem der führenden Immobilienkonzerne in Deutschland entwickeln. Der Vorstand blickt daher insgesamt zufrieden auf das Geschäftsjahr 2018 zurück.

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 3.1. Risikomanagement

Für die CONSUS ergeben sich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit eine Vielzahl unterschiedlicher Risiken und Chancen. Das erfordert Bewertungen, Strategien und Maßnahmen zur Risikominimierung und Risikovermeidung mit kurz-, mittel- und langfristigen Wirkungen.

Eine solide, transparente und verantwortungsvolle Unternehmensführung sichert die Zukunft von CONSUS. Sie ermöglicht es dem Unternehmen, seine Agilität und seinen Unternehmergeist zu erhalten und bietet den Beschäftigten Möglichkeiten zur Entwicklung. Der Vorstand trägt die gemeinsame Verantwortung für die Leitung und Überwachung des Unternehmens.

Der Vorstand baut auf gute Governance und Risikomanagement sowie eine effektive Berichterstattung. Er legt die Risikopolitik der Gruppe und die Verfahren zur Risikominderung fest, überwacht regelmäßig die Risiken und überprüft die Wirksamkeit der aktuellen Verfahren in Bezug auf Risikomanagement und interne Kontrolle.

Das Unternehmen ist in den vergangenen zwei Jahren gewachsen und hat seine strategische Ausrichtung geändert. Einige dieser Änderungen waren das Ergebnis einer Risikobewertung und der vereinbarten Maßnahmen zur Risikominderung. Mit der Übernahme von SSN durch den Konzern kamen jedoch weitere Risiken und Chancen hinzu.

Sowohl die Geschäftsleitung der CG Gruppe als auch der neu erworbenen SSN Gruppe verfügt über ein Risikomanagement und somit über Verfahren und Prozesse, um Risiken und Chancen bis auf Ebene der einzelnen Projekte zu evaluieren und entsprechende Maßnahmen ergreifen zu

können. Die Risikomanagementprozesse der einzelnen Unternehmensteile werden aktuell in einem Projekt, das die Vereinheitlichung aller Risikoanalysen und Bewertungsverfahren zum Ziel hat, bearbeitet. Die operativen Risikomanagementprozesse umfassen die Evaluierung neuer Standorte bei Akquisition neuer Projekte, der Planung und Entwicklung der Objekte, mit Schwerpunkt auf der Bauphase und letztendlich dem Verkauf. Daneben umfasst die Risikoüberwachung die regelmäßige Analyse der Zins- und Preisentwicklung an den Immobilienmärkten, die Modellierung von Mietpreisen und Leerstand sowie die kontinuierliche Überwachung von Baukosten und Liquidität.

Sowohl der Aufsichtsrat der CG Gruppe und der Verwaltungsrat der SSN haben sich im Laufe des Geschäftsjahres von der Wirksamkeit des Risikomanagements überzeugt.

Der Vorstand der CONSUS trägt die Gesamtverantwortung für die wesentlichen Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Zu diesen Risiken gehören auch externe Risiken, die sich nur in einem sehr begrenzten Umfang durch den Vorstand steuern lassen. Für die relevanten Risiken wurde eine Risikoinventur mit Risikobewertungen und den entsprechenden Risikovermeidungsstrategien erstellt. Die wesentlichen Risiken sind im Rahmen der Risikoanalyse im Risikobericht dargestellt.

### 3.2. Risikobericht

Die Risiken des Konzerns werden durch den Vorstand regelmäßig überwacht und evaluiert. Unter dem Vorsitz des CEO werden vierteljährliche Prüfungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Prüfungen führt zur offiziellen Abzeichnung des Risikoregisters.

Das Risikoregister ist in Risikokategorien unterteilt und enthält alle Informationen, die für die Evaluierung und Bewertung von Risiken und deren angemessene Reduzierung relevant sind.

Das Risikoregister gibt einen kurzen Überblick über die Wahrscheinlichkeit, dass ein Risiko eintritt und die Auswirkungen auf den Konzern. Die Einschätzung des Risikos erfolgt anhand des Prozentsatzes der Eintrittswahrscheinlichkeit des Er-

eignisses. Es wurden vier Wahrscheinlichkeitsstufen definiert:

- Niedrig: Wahrscheinlichkeit von 0 % – 20 %
- Mittel: Wahrscheinlichkeit von 11 % – 50 %
- Hoch: Wahrscheinlichkeit von 51 % – 90 %
- Fast sicher: Wahrscheinlichkeit von > 90 %

Die Auswirkungen werden wie folgt eingestuft:

- Unwesentlich, kann leicht durch die üblichen Alltagsprozesse bewältigt werden
- Geringfügige Störungen möglich
- Erheblicher Zeit-/Mittelaufwand erforderlich, Arbeitsabläufe schwer beeinträchtigt
- Unternehmensexistenz gefährdet

Die Kombination aus Wahrscheinlichkeit und Auswirkungen führt zu folgender Risikoeinstufung:

- Niedrig (grün)
- Mittel (grün/gelb, je nach Auswirkung)
- Hoch (gelb)
- Schwerwiegend (rot)

Die Risikomatrix per Ende Dezember 2018 gibt die folgenden Einstufungen wieder:

Risikokategorie	Gesellschaft	Q4/18 Wahrscheinlichkeit	Auswirkungen	Einstufung
Strategische Risiken	alle	niedrig	niedrig	
Gesamtwirtschaftliche Risiken für die deutsche Volkswirtschaft	alle	niedrig	mittel	
Politische Risiken	alle	mittel	hoch	
Erlösrisiken	CG, SSN	niedrig	niedrig	
Transferrisiko (Erwerb bis Verkauf)	CG, SSN	niedrig	mittel	
Baukostenrisiken oder Bauzeitverzögerungen	CG, SSN	mittel	mittel	
Vertragsrisiken	alle	niedrig	mittel	
Vermietungsrisiken	CG, SSN	niedrig	niedrig	
Abwertungsrisiken für Immobilien nach IAS 40	alle	niedrig	mittel	
Zinsrisiko und Liquidität	alle	niedrig	hoch	
Risiko aus der nicht beherrschten Marke der CG Gruppe	CG	niedrig	niedrig	
Allgemeine Geschäftsrisiken	alle	mittel	mittel	
Steuerliche Risiken	CONSUS	niedrig	mittel	
Finanzierungsrisiken	alle	niedrig	hoch	
Risiken aus signifikantem Goodwill	CONSUS	niedrig	mittel	

### 3.2.1. Strategische Risiken

Strategische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus Managemententscheidungen zur geschäftspolitischen Unternehmensausrichtung, die zu unerwarteten Verlusten führen können, sowie aus unerwarteten Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus könnte sich die Integration der jeweiligen Geschäftsaktivitäten der übernommenen Unternehmen schwieriger und komplexer als erwartet erweisen. Diese Schwierigkeiten könnten durch die Gesellschaftsstruktur der jeweiligen Tochtergesellschaft erschwert werden. Managemententscheidungen über die Ausrichtung der Unternehmenspolitik können unerwartete Verluste zur Folge haben. Die Einrichtung eines erweiterten und beratenden Vorstands auf CONSUS-Ebene stellt die operative Umsetzung der strategischen Ziele im gesamten Konzern sicher.

### 3.2.2. Gesamtwirtschaftliche Risiken insbesondere für die deutsche Volkswirtschaft

Globale Risiken können zu einer Konjunkturabschwächung auf nationaler und internationaler Ebene führen. Die CONSUS plant, ihre Verschuldung im Laufe der Zeit abzubauen, um ihre Stabilität zu erhöhen und für negative äußere Einflüsse gewappnet zu sein.

Wirtschaftliche Risiken könnten sich aus einer zu schnellen Inflation ergeben, was die Zentralbanken zu einem viel aggressiveren Ausstieg aus der Nullzinspolitik bewegen könnte. Das könnte entsprechende negative Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung weltweit haben. So kann sich ein Zinsanstieg negativ auf den Immobilienmarkt und in weiterer Folge auf die Bewertung der Immobilien von CONSUS auswirken. Auch die Beschaffung von Eigen- bzw. Fremdkapital könnte sich erheblich erschweren, was sich negativ auf das Wachstum der CONSUS auswirken würde. Vermögens- und Finanzblasen könnten sich zudem negativ auf das allgemeine Wirtschaftswachstum auswirken.

Globale Finanz- und Wirtschaftskrisen sowie die Staatsschuldenkrise insbesondere im Euroraum hatten in der Vergangenheit bereits starke negative wirtschaftliche Auswirkungen.

Die Entwicklung des Immobilienmarkts hängt wesentlich von der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Nachfrage nach Liegenschaften ab. Wirtschaftliche Instabilität und ein beschränkter Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen.

Einflussfaktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, befinden sich außerhalb des Einflussbereichs von CONSUS. Dazu gehören z. B.:

- Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik
- Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenquoten oder Verbrauchervertrauen, die das lokale Angebot und die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen

Die CONSUS plant, die Verschuldung im Laufe der Zeit abzubauen, um ihre Stabilität zu erhöhen und für negative äußere Einflüsse gewappnet zu sein.

### 3.2.3. Politische Risiken

Die Immobilienentwicklung ist auch vom politischen Umfeld abhängig. Es handelt sich um einen stark regulierten Bereich, der eine kontinuierliche Überwachung der Übereinstimmung der Vorgehensweise des Unternehmens mit der sich ständig ändernden Rechtslage erforderlich macht.

Ein weiterer Aspekt der politischen Risiken ist die Abhängigkeit von z. B. zu schaffendem Planungsrecht und Baugenehmigungen, die vorab für die Erschließung erworbener Grundstücke erforderlich sind. Die CONSUS pflegt daher behördliche Beziehungen auf lokaler und Bundesebene, um sicherzustellen, dass eine Harmonisierung der Interessen erreicht werden kann. CONSUS ist sich, insbesondere durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Metropolen, auch seiner öffentlichen Verantwortung bewusst und legt daher großen Wert auf Glaubwürdigkeit und Vertrauen mit den politischen Entscheidungsträgern.

### 3.2.4. Erlösrisiken

Marktpreise, Mieten und Vermietungsstände können negativen Einflüssen unterliegen, was sich nachteilig auf den Wert einer Immobilie und die daraus erzielten Erträge auswirkt. CONSUS konzentriert sich mit seinen Entwicklungsprojekten auf die Top-9-Städte Deutschlands und gute Lagen, wobei wir den Schwerpunkt der Projekte auf Geschosswohnungsbau für mittlere Einkommen legen.

Wirtschaftliche Entwicklungen können Marktpreise, Mieten und Vermietungsstände reduzieren. Dies kann negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben. Im Rahmen der Risikoanalyse werden alle relevanten Einflussfaktoren für die Wertentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien beobachtet und analysiert.

Die CONSUS minimiert, durch die klare Fokussierung auf die Top-9-Städte in Deutschland das Marktrisiko, insbesondere durch lokale Präsenz an den Standorten sowie durch eine konsequente Risikoanalyse innerhalb dieser Kernmärkte. Vor allem die lokale Marktkennntnis über die Niederlassungen, die laufende Evaluierung der Strategie, ein kontinuierliches Monitoring des Portfolios sowie eine gezielte Portfoliosteuerung (z. B. Festlegung von Exit-Strategien, Mittelfristplanung für An- und Verkäufe) ermöglichen eine zeitnahe Reaktion auf wirtschaftliche und politische Ereignisse.

### 3.2.5. Transferrisiko (Erwerb bis Verkauf)

CONSUS beugt dem Vermarktungsrisiko durch das Konzept der sog. Forward Sales an institutionelle Käufer, d. h. an professionelle Kunden, vor. Auf diese Weise können komplette Gebäude, Entwicklungsprojekte oder Teile von Entwicklungsprojekten bereits verkauft werden, bevor die eigentlichen Bauarbeiten starten. Vorteil ist ein frühes Kapitalrecycling und somit die Rückführung des bis zum Verkauf eingesetzten Kapitals. Bis zur Fertigstellung und Übergabe verbleibt ein Preisrisiko bezüglich der zu erzielenden und im Forward-Sale-Vertrag festgelegten Mieten. Auf der Basis abgeschlossener Projekte und der aktuellen Marktsituation kann dieses Risiko als gering eingeschätzt werden. Des Weiteren führen die im Forward Sale definierten Kaufpreiskosten während der Bauphase zu einer Reduzierung von Finanzierungsrisiken.

### 3.2.6. Baukostenrisiken oder Bauzeitverzögerungen

Bauaktivitäten sind beeinflusst von Risiken der Verfügbarkeit von Dienstleistern zum richtigen Zeitpunkt des Baufortschritts sowie dem Risiko steigender Baukosten in der derzeitigen wirtschaftlichen Lage. CONSUS nimmt sich dieser Risiken auf verschiedene Arten an. Erstens durch Aufbau von Mitarbeitern, um die Verträge selbst zu erfüllen und die Abhängigkeit von Dienstleistern zu reduzieren. Zweitens ermöglicht die Festbeschreibung der Kosten durch BIM und die Digitalisierung die Reduzierung der eingehenden Kosten verbunden mit einer Erhöhung der Effizienz. Als Letztes wird, wenn möglich, mit Festpreisverträgen gearbeitet, um das Risiko zukünftiger Preiserhöhungen zu reduzieren.

Aufgrund der hohen Nachfrage war 2018 ein deutlicher Anstieg der Baukosten um 3,2 % zu beobachten. Laut dem Statistischen Bundesamt stiegen z. B. die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland in 2018 im Vorjahresvergleich um 5,1 %<sup>12</sup> (auf Basis des Index von 2015 als 100 %). Da mit einem weiterhin hohen Bauvolumen in Deutschland zu rechnen ist, sind weitere Baukostensteigerungen und damit Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg nicht auszuschließen.

Neben dem Risiko der Verteuerung der einzukaufenden Bauleistung besteht grundsätzlich auch ein Risiko bezüglich der zeitgerechten Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger Bauvorleistungen.

### 3.2.7. Vertragsrisiken

Es gibt Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere bei Forward-Sale-Verkäufen, die die Entwicklungsphase eines Projektes und mögliche Garantien für bestimmte Mietzahlungen betreffen. Um diesen Risiken vorzubeugen, vereinbart der Konzern realistische Zielvorgaben und überwacht die Ausführung genauestens. Darüber hinaus pflegt der Konzern eine enge Zusammenarbeit mit den institutionellen Käufern und weist zeitig auf mögliche Problematiken hin.

Vertragsrisiken bestehen bei Vereinbarungen, bei denen der vereinbarte bzw. vereinbarte Kaufpreis sich nachträglich mindern könnten,

wenn die zu erzielenden Mieten unter dem erwarteten Mietniveau liegen. Falls notwendig, würden entsprechende Rückstellungen für bekannte Liquiditätsrisiken aus getätigten Verkäufen in der Bilanz gebildet und ein mögliches Liquiditätsrisiko in der Liquiditätsplanung berücksichtigt.

### 3.2.8. Vermietungsrisiken

Es besteht ein Risiko, dass bei der Neuvermietung von Entwicklungsobjekten nicht die Mieteinnahmen erzielt werden, die bei Vertragsunterzeichnung zu erwarten waren. Dieser Fall kann bei sinkenden Mieterträgen und negativen Mietentwicklungen am Markt eintreten. Diese kann auch durch politische Entwicklungen, wie beispielsweise die sog. Mietpreisbremse, verschärft werden.

Aufgrund der begrenzten Mieterträge aus Immobilien, die aus Investitionsgründen gehalten werden, besteht ein Vermietungsrisiko dahingehend, dass nicht zu angemessenen Preisen neu oder nachvermietet werden kann oder dass Mietzahlungen bei bestehenden Verträgen ausfallen. Begegnet wird diesem Risiko durch ein professionelles Vertriebs- und Forderungsmanagement. Auch Zahlungsausfälle oder Insolvenzen von Mietern können zu einem hohen Schaden führen.

Allerdings wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für beide Risiken im aktuellen Umfeld als gering angesehen. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Gruppe auf die Entwicklung mit minimierten Vermietungsaktivitäten ist der Einfluss gering.

### 3.2.9. Zinsrisiko und Liquidität

Zinsrisiken sind aufgrund der finanziellen Verbindlichkeiten des Unternehmens relevant. Um das Zinsrisiko zu minimieren, verfolgt die CONSUS Real Estate AG die Verfahrensweise, dass ein Mix aus Darlehen mit festen Zinssätzen sowie variablen Zinssätzen besteht. Zusätzlich soll im Laufe der Zeit der Anteil der langfristigen Finanzierung mit festen Zinssätzen auf Konzernebene weiter ansteigen.

Allerdings könnten steigende Refinanzierungszinssätze bei den Zentralbanken auch zu einer Verteuerung der Immobilienfinanzierung und

damit einer Minderung der Immobiliennachfrage führen.

Weiterhin besteht grundsätzlich bei jeder Immobilientransaktion das Risiko der zeitgerechten Refinanzierung. Das Risiko wird durch das Geschäftsmodell der Forward Sales deutlich gemindert. Allerdings bestehen zusätzlich auch wesentliche Holding-Finanzierungen auf Ebene der CONSUS, welche kurzfristig refinanziert werden müssen.

### 3.2.10. Risiko aus der nicht beherrschten Marke der CG Gruppe

Die CG Gruppe AG ist einer der führenden Entwickler von Wohnimmobilien und verfügt über eigenes Know-how im Bau. Christoph Gröner ist Firmengründer und Namensgeber der CG Gruppe. Die Marke „CG Gruppe AG“ ist gesetzlich geschützt. Diese Markenrechte liegen bei Herrn Gröner und damit außerhalb des Konzerns. Eine Nutzungsvereinbarung liegt nicht vor. Es besteht daher das Risiko, dass der Konzern zukünftig die Marke „CG Gruppe AG“ nicht mehr verwenden kann.

### 3.2.11. Allgemeine Geschäftsrisiken

Schwächen in der Aufbau- und Ablauforganisation der CONSUS können Verluste oder zusätzlichen Aufwand verursachen. Mögliche Risiken können Mängel in der EDV oder anderen Informationssystemen, menschliches Versagen, die Verfügbarkeit von ausreichend qualifiziertem Personal oder unzureichende interne Kontrollen sein. Mögliche Betriebsrisiken beinhalten fehlerhafte Prozesse sowie automatisierte EDV- und Informationssysteme, die in Art und Umfang nicht dem Geschäftsvolumen Rechnung tragen oder für Cyberkriminalität angreifbar sind. Zu den menschlichen Risikofaktoren zählen mangelndes Verständnis für die Konzernstrategie, mangelnde innerbetriebliche Risikokontrollen, zu hohe Entscheidungskompetenzen auf Einzelebene, die zu unbeaufsichtigten Handlungen führen können, oder zu viele Entscheidungsinstanzen, die eine flexible Reaktion auf Marktänderungen verhindern. Wesentlich wäre auch eine hohe Fluktuati-

onsrate der Mitarbeiter, die zu einem Abfluss von konzerninternem Wissen führen würde.

Diesen Risikofaktoren begegnet CONSUS durch unterschiedliche Maßnahmen:

- Die Ablauforganisation (System-/Prozessintegration) wird kontinuierlich hinsichtlich der Betriebsabläufe verbessert.
- Die Konzernstruktur wird laufend überprüft und die Mitarbeiterzahl entsprechend dem Wachstum der Gruppe erhöht, damit zum einen ausreichend Personal vorhanden ist und zum anderen Aufgaben und Verantwortlichkeiten auch von einer anderen Person übernommen werden können. Der Verhaltenskodex („Code of Conduct“) und Complianceschulungen bieten den Beschäftigten Orientierung und Sicherheit.
- Die Gesellschaften der CONSUS sind im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Rechtsstreitigkeiten involviert. Diese können Klagen sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagenseite beinhalten. Aktuell sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig oder zu erwarten, die existenzielle Risiken bergen.

### 3.2.12. Steuerliche Risiken

Die Gesellschaften der CONSUS unterliegen grundsätzlich sowohl hinsichtlich der Mieterträge als auch der Kapital- und sonstiger Erträge der Ertragsteuer. Die Akquisition von SSN wurde im Rahmen der steuerlichen Beratung zur Unternehmensstruktur durchgeführt.

Es bestehen dabei Unsicherheiten über Höhe und Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie über die Auslegung komplexer Steuervorschriften. Bei Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Geschäftsvorfällen ist eine Beurteilung erforderlich, ob die zuständige Steuerbehörde die Auslegung der steuerlichen Behandlung der Transaktion akzeptieren wird oder nicht. Die CONSUS erfasst in diesem Fall ihre steuerlichen Verpflichtungen auf Basis dieser Einschätzung.

Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger ausfallen, als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten

und in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen. Die CONSUS beugt diesem Risiko durch die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung und das Ziel der Einhaltung aller steuerlichen Bestimmungen vor.

### 3.2.13. Finanzierungsrisiken

CONSUS benötigt Fremdkapital vorrangig zur Refinanzierung bestehender Kredite sowie zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen. Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen sind kontinuierlichen Änderungen unterworfen.

Die (Re-)Finanzierung am Finanz- und Kapitalmarkt stellt für Immobiliengesellschaften eine der wichtigsten Maßnahmen dar.

Die möglichen Finanzierungsvarianten hängen von einer Reihe von Faktoren ab, die nicht alle von der CONSUS beeinflusst werden können. Dazu zählen z. B. Marktzinsen, die Höhe der erforderlichen Finanzierung, steuerliche Aspekte und geforderte Sicherheiten. Dies kann die Fähigkeit der Gruppe erheblich beeinträchtigen, den Fertigstellungsgrad ihres Entwicklungsportfolios zu erhöhen, in geeignete Akquisitionsprojekte zu investieren oder ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Die Finanzierungsrisiken hängen eng mit den Risiken aus Zinsen und der Liquidität zusammen (siehe hierzu das entsprechende Kapitel).

Den Finanzierungsrisiken beugt man durch verschiedene Finanzierungsquellen für Projekte vor. Darüber hinaus hat sich der Konzern verpflichtet, seine Schulden sowie das Volumen der Mezzanine-Darlehen zu reduzieren

Ausfallrisiken bestehen für alle Arten von Finanzinstrumenten und insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, aber dieses Risiko ist minimal. Die CONSUS hat keine signifikanten Ausfallrisiken gegenüber einzelnen Unternehmen. Der Großteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen besteht gegenüber institutionellen Investoren mit einem niedrigen Ausfallrisiko. Einlagen bei Banken und Finanzinstituten erfolgen nur bei exklusiven und bekannten Finanzinstituten mit einer sehr guten Bonität. Die Bonität wird überwacht und von der CONSUS regelmäßig neu bewertet.

Die Liquiditätsentwicklungen werden regelmäßig sowohl auf Ebene von CONSUS als auch auf Ebene der Niederlassungen und Projekte analysiert und entsprechend bewertet. Diese Liquiditätsplanungen werden dabei unterschiedlichen Stress-Szenarien unterzogen, um so sich eventuell abzeichnende Liquiditätsrisiken rechtzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

### 3.2.14. Risiken aus signifikanten Goodwills

In der Vergangenheit hat CONSUS zwei wesentliche Unternehmen erworben, welches zu einem wesentlichen Goodwillausweis auf Konzernebene geführt hat. Grundsätzlich besteht in der Zukunft das Risiko, dass die Goodwills abgeschrieben werden müssen, wenn die erwarteten Zahlungsmittelüberschüsse nicht erreicht werden können. Weiterhin können auch externe Faktoren wie bspw. eine Erhöhung der Kapitalkosten zu einer Goodwillabschreibung führen.

## 3.3. Chancenbericht

Angesichts des weltweit anhaltenden Megatrends zur Urbanisierung bieten die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin interessante Wachstumschancen. So ist in den vergangenen fünf Jahren die Einwohnerzahl der sieben größten deutschen Städte im Schnitt um 1,2 % jährlich gestiegen. Dies hat dazu geführt, dass das Angebot in vielen großen Städten nicht mit der steigenden Nachfrage mithalten kann.

Aus diesen Trends ergeben sich für die CONSUS als Projektentwickler Chancen. So ist die Gruppe 2018 durch den Erwerb der SSN Group deutlich expandiert. Heute ist CONSUS der größte deutsche Projektentwickler in den Top-9-Städten des Landes. Die Größe der CONSUS nach der Expandierung wird eine Reihe von Möglichkeiten eröffnen. Die Größenvorteile erlauben eine Kostenreduzierung sowie eine stärkere Kaufkraft insbesondere beim Kauf und der Investition in neue Technologien wie BIM.

Durch die Zusammenführung der CG und der SSN wird es im Laufe der Zeit Synergieeffekte geben, die zu internen Kostenreduzierungen führen werden. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Reduzierung der Finanzierungskosten und der

breiteren Aufstellung von Finanzierungsquellen aufgrund der neuen Größe der Gruppe erwartet.

Die neue Konzerngröße erlaubt es der Gruppe, ihren Schwerpunkt weiterhin auf große Entwicklungsprojekte zu legen, bei denen der Wettbewerb geringer und das Potenzial für Einsparungen größer ist.

Der Kauf fand Ende letzten Jahres statt und das Unternehmen geht von steigenden Geschäften in den Folgejahren aus, da der Markt weiterhin wächst. Die neue Unternehmensgröße wird zu einer stärkeren Präsenz am Markt führen und die Möglichkeit zu einer Steigerung der Wachstumsrate eröffnen, durch organisches Wachstum, aber möglicherweise auch durch Firmenkäufe in einem Bereich, der noch nicht gefestigt ist.

## 3.4. Zusammenfassung Risiken und Chancen

Vorstand und Aufsichtsrat der CONSUS haben die Risiken und Chancen das gesamte letzte Jahr bewertet und erörtert.

Bei der Bewertung der Risiken wurde sehr vorsichtig vorgegangen und die Chancen mit vorbehaltendem Optimismus betrachtet. Zum jetzigen Zeitpunkt kann man sagen, dass die Risikoprognose positiv ist und es eine Menge an Möglichkeiten gibt, die mittel- und langfristig von der Gruppe genutzt werden können.

## 4. PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichts beziehen sich auf künftige Erwartungen. Die Entwicklung hängt auch von Faktoren ab, die die CONSUS nicht beeinflussen kann. Die tatsächliche Entwicklung der CONSUS kann von den Erwartungen sowohl positiv als auch negativ abweichen.

Der wirtschaftliche Erfolg der CONSUS ist auch von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes abhängig. Diese Entwicklung wird insbesondere vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie von der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die der Konzern keinen Einfluss hat. Die negative Veränderung eines oder mehre-

rer dieser den Immobilienmarkt beeinflussenden Faktoren oder negative Wechselwirkungen könnten sich negativ auf die Tätigkeiten der CONSUS auswirken.

Als größter Entwickler von Wohnbauprojekten in den Top-9-Städten Deutschlands führt die CONSUS Projekte in ganz Deutschland aus.

Neben Investitionen in große Entwicklungsprojekte in den Top-9-Städten plant die Gruppe keine weiteren langfristigen Vermögensanlagen.

#### 4.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach Einschätzung vieler Wirtschaftsforschungsinstitute 2019 nach wie vor auf Wachstumskurs. Sie wird getragen von der kräftigen Binnenkonjunktur. Davon profitiert vor allem die Industrie, die hohe Investition in Maschinen und Ausrüstungen tätigt. Im Dienstleistungssektor kommt den Unternehmen der dynamische Konsum zugute. Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft könnten das Wachstum möglicherweise bremsen. So rechnet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung mit einem Wachstum von 2,4 %.

Angesichts des anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwungs wird auch für den Immobilienmarkt eine weiterhin positive Entwicklung erwartet. Darüber hinaus schätzt das Statistische Bundesamt, dass die Zuwanderung in die Großstädte und ein Anstieg der Geburtenraten bis 2020 die Bevölkerung auf 82 Mio. wachsen lassen werden.<sup>20</sup> Und da die Zinsen nach wie vor niedrig sind, sind Immobilien nach wie vor eine attraktive Investition.

#### 4.2. Erwartete Geschäftsentwicklung

Der Vorstand der CONSUS Real Estate AG geht davon aus, dass sich die guten Bedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt weiter fortsetzen werden. Er rechnet auch weiterhin mit einer starken Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere in der mittleren Einkommensklasse in den deutschen Top-9-Städten. Die CONSUS richtet da-

her den Fokus auch zukünftig auf größere Projektentwicklungen im Wohnimmobilienbereich.

Der Vorstand beabsichtigt, die bestehende Verschuldung zu reduzieren und/oder auslaufende Kredite zu insgesamt günstigeren Konditionen zu refinanzieren. Ziel dabei ist es, die Gesamtverschuldung zu reduzieren, zusätzliches Pipeline-Wachstum des Entwicklungsgeschäfts zu finanzieren und die strategische Flexibilität zu erhöhen. Der Vorstand geht zudem davon aus, dass sich die derzeit günstigen Rahmenbedingungen am Finanzierungsmarkt mit einer breiten Unterstützung für Immobilienfinanzierungen zu attraktiven Zinsen fortsetzen werden.

##### Umsatzprognose 2019

Es wird erwartet, dass der Umsatz des Konzerns aus Entwicklungsprojekten 2019 im Vergleich zu 2018 deutlich ansteigt. Zum einen wird die SSN mit Ablauf des Geschäftsjahres 2019 voll konsolidiert werden, zum anderen erwartet die Gesellschaft weitere Forward-Sale-Transaktionen.

##### Voraussichtliche Entwicklung des operativen Cashflows 2019

Eine wichtige Steuerungsgröße ist für das Management, insbesondere für die Entschuldungsstrategie, der operative Cashflow. Es wird auch für das Jahr 2019 eine leicht positive Entwicklung des operativen Cashflows erwartet. Die Basis dafür stellen insbesondere das laufende Baugeschäft, die Einzahlungen aus Forward-Sales-Verträgen und die sonstigen Verkäufe dar.

##### Voraussichtliche Entwicklung des Gesamtentwicklungsvolumens (GDV)

Der Fokus der CONSUS liegt 2019 auf dem weiteren Ausbau des Projektentwicklungssegments. Neben dem organischen Wachstum über die Akquisition werden auch weiterhin Möglichkeiten für anorganisches Wachstum in Betracht gezogen. Ziel der CONSUS ist es, das aktuelle Gesamtentwicklungsvolumen im Geschäftsjahr 2019 zu stabilisieren und leicht zu erhöhen.

##### Voraussichtliche Entwicklung des Bruttobuchvermögens (GAV)

Die Entwicklung des Bruttobuchvermögens wird insbesondere von der Wertschöpfung im Rahmen der Projektentwicklungs- und Bauaktivitäten, der möglichen Wertsteigerung der Renditeimmobilien und den erhaltenen Anzahlungen und dem daraus resultierenden Nettoeffekt sowie von den zukünftigen Projektakquisitionen abhängen. Hierbei sind insbesondere die erhaltenen Anzahlungen aus den Forward-Sale-Verträgen zu berücksichtigen, die zu einer Reduzierung des Vorratsvermögens führen können. Demgemäß wird erwartet, dass sich der GAV im Jahr 2019 deutlich reduzieren wird.

##### Angepasstes EBITDA

Der Fokus der CONSUS liegt 2019 auch weiterhin auf der Steigerung der Aktivitäten im Projektentwicklungssegment und damit verbundenen auch steigenden Umsätzen aus Projektentwicklungen, die auf der Basis der POC-Methode, d. h. dem Ausweis des Fertigstellungsgrades der Projektentwicklungen entsprechend im EBITDA, dargestellt werden. Es wird erwartet, dass das angepasste EBITDA sich positiv entwickeln und daher im Vergleich zu 2018 deutlich steigen wird.

Andreas Steyer  
Chief Executive Officer (CEO)

Benjamin Lee  
Chief Financial Officer (CFO)

<sup>20</sup> Olga Pöttsch und Dr. Felix Rößger: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, veröffentlicht 2015, Seite 14

# Konzern- abschluss

CONSUS Real Estate AG

## Konzernabschluss Für das Geschäftsjahr 2018

### INHALTSVERZEICHNIS

Konzern-gesamtergebnisrechnung .....	60
Konzernbilanz .....	62
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	64
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	66
<b>Anhang .....</b>	<b>68</b>
1. Die CONSUS Real Estate AG .....	68
2. Der Konzern-Jahresabschluss .....	70
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	71
4. Bewertung des beizulegenden Zeitwerts .....	86
5. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	87
6. Anwendung von Schätzungen und Ermessensentscheidungen .....	99
7. Konsolidierungskreis .....	102
8. Anhang zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....	114
9. Anhang zur Konzernbilanz .....	123
10. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung .....	142
11. Segment-Informationen .....	144
12. Kapitalmanagement und Finanzinstrumente .....	149
13. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen .....	162
14. Eventualverpflichtungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen ..	169
15. Corporate Governance .....	170
16. Ergänzende Anhangangaben gemäß § 315e (1) HGB .....	171
17. Ereignisse nach Bilanzstichtag .....	179

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2018	2017
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	8.1	32.796	7.691
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	8.2	163.515	-
Erlöse aus Projektentwicklung	8.4	408.461	-
Erlöse aus Dienstleistungs-, Instandhaltungs- und Managementaktivitäten	8.1	10.199	-
<b>Summe Erlöse</b>		<b>614.971</b>	<b>7.691</b>
Bestandsveränderungen	8.3	-147.352	-
<b>Gesamtleistung</b>		<b>467.619</b>	<b>7.691</b>
Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung	8.1	-16.083	-3.754
Materialaufwand	8.6	-285.600	-
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.5	25.631	15.265
Sonstige betriebliche Erträge	8.7	13.241	79
Personalaufwand	8.8	-36.911	-868
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.9	-59.997	-13.715
<b>EBITDA* (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>		<b>107.901</b>	<b>4.697</b>
Planmäßige Abschreibungen	8.10	-2.175	-
<b>EBIT* (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>		<b>105.726</b>	<b>4.697</b>
Finanzerträge	8.11	4.620	445
Finanzaufwendungen	8.11	-121.834	-7.864
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8.12	-	-1.198
<b>EBT (Ergebnis vor Steuern)</b>		<b>-11.488</b>	<b>-3.920</b>
Ertragsteuern	8.13	11.192	-5.214
<i>Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)</i>		-296	-9.134
<i>Periodenergebnis (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>		1.464	1.188
<b>Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern)</b>		<b>1.168</b>	<b>-7.946</b>
<i>* inklusive Zinsen, welche gemäß IAS 23 aktiviert wurden</i>			
kumuliertes sonstiges Ergebnis		-1.774	-
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern		-30	-
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern		-1.744	-
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-606</b>	<b>-7.946</b>

in TEUR	Anhang	2018	2017	
<b>Vom Periodenergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile		13.230	-	
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-13.525	-9.134	
<b>Vom Gesamtergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche entfallen auf:</b>				
nicht beherrschende Anteile		13.230	-	
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		-13.525	-9.134	
<b>Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnende Gesamtergebnis der Periode ergibt sich aus:</b>				
fortgeführte Geschäftsbereiche		-15.299	-9.134	
aufgegebene Geschäftsbereiche	8.14	816	622	
<b>Das den nicht beherrschenden Anteilen des Mutterunternehmens zuzurechnende Gesamtergebnis der Periode ergibt sich aus:</b>				
fortgeführte Geschäftsbereiche		13.230	-	
aufgegebene Geschäftsbereiche	8.14	648	566	
<b>in TEUR</b>				
		<b>vor latenten Steuern</b>	<b>latente Steuern</b>	<b>nach latenten Steuern</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.168</b>	-	<b>1.168</b>
<i>sonstiges Gesamtergebnis, das in den Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wird</i>				
		-1.779	5	-1.774
<i>- Umrechnungsdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe</i>				
		-1.744	-	-1.744
<i>- Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste</i>				
		-35	5	-30
<i>- Sonstiges</i>				
		-	-	-
<i>sonstiges Gesamtergebnis, das in den Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern ist</i>				
		-	-	-
<i>- Sonstiges</i>				
		-	-	-
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>-611</b>	<b>5</b>	<b>-606</b>

## KONZERNBILANZ

	in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>				
I. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.1		328.027	527.350
II. Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			-	10.532
III. Sachanlagen	9.2		8.771	4.940
IV. Geschäfts- oder Firmenwert	9.3		1.032,480	700.076
V. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	9.2		6.158	2.886
VI. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen			21.590	-
VII. Finanzielle Vermögenswerte	9.4		10.037	5.000
VIII. Vertragsvermögenswerte	9.6		235.011	-
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>			<b>1.642,073</b>	<b>1.250,785</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
I. Unfertige Erzeugnisse inklusive erworbene Grundstücke und Gebäude	9.7		1.830,487	1.211,827
II. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.8		53.933	56.017
III. Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	13		62.853	27.840
IV. Forderungen gegenüber der Steuerbehörde	9.9		8.644	275
V. Finanzielle Vermögenswerte	9.4		38.439	2.584
VI. Sonstige Vermögenswerte	9.5		15.499	5.375
VII. Vertragsvermögenswerte	9.6		190	-
VIII. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.10		91.603	71.340
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche</b>			<b>1.329</b>	-
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>			<b>2.102,977</b>	<b>1.375,256</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>			<b>3.745,050</b>	<b>2.626,042</b>

	in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	9.11(a), (b)		134.040	79.850
II. Kapitalrücklage	9.11(h)		904.233	574.714
III. Rücklagen	9.11(i)		-27.363	-8.456
IV. Nicht beherrschende Anteile	9.11(j)		151.629	169.901
<b>Summe Eigenkapital</b>			<b>1.162,539</b>	<b>816,009</b>
<b>B. Langfristige Verbindlichkeiten</b>				
I. Finanzierungsverbindlichkeiten	9.12		1.049,150	1.013,617
II. Rückstellungen	9.13		1.712	-
III. Sonstige Verbindlichkeiten	9.14		15.017	8.386
IV. Passive latente Steuern	9.15		114.380	103.723
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>1.180,259</b>	<b>1.125,726</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
I. Finanzierungsverbindlichkeiten	9.12		1.146,374	575.929
II. Rückstellungen	9.13		4.735	3.370
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.16		41.913	46.244
IV. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	9.17		43.196	5.953
V. Ertragssteuerverbindlichkeiten	9.18		44.389	17.441
VI. Erhaltene Anzahlungen	9.19		0	311
VII. Sonstige Verbindlichkeiten	9.14		75.771	35.058
VIII. Vertragsverbindlichkeiten	9.6		45.872	-
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>1.402,251</b>	<b>684,306</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>			<b>3.745,050</b>	<b>2.626,042</b>



**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

<i>in TEUR</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	Sonstiges Ergebnis	Summe	Minderheiten	Summe Eigenkapital
Anhang	9.11 (b)	9.11 (h)	9.11 (i)	9.11 (i)	9.11 (i)		9.11 (j)	
<b>01.01.2017</b>	<b>22.000</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.056</b>	<b>-</b>	<b>22.056</b>
Periodengewinn/-verlust	-	-	-8.513	-	-	-8.513	566	-7.946
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-8.513</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-8.513</b>	<b>566</b>	<b>-7.946</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Ausgabe von Aktienkapital	57.850	574.714	-	-	-	632.564	-	632.564
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgezahlte Dividenden	-	-	-	-	-	-	169.335	169.335
<b>31.12.2017</b>	<b>79.850</b>	<b>574.714</b>	<b>-8.456</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>646.108</b>	<b>169.901</b>	<b>816.009</b>
<b>01.01.2018</b>	<b>79.850</b>	<b>574.714</b>	<b>-8.456</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>646.108</b>	<b>169.901</b>	<b>816.009</b>
Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 15 (nach Steuern)	-	-	-	4.279	-	4.279	3.409	7.688
Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Angepasster Stand zum 1. Januar 2018</b>	<b>79.850</b>	<b>574.714</b>	<b>-8.456</b>	<b>4.279</b>	<b>-</b>	<b>650.387</b>	<b>173.310</b>	<b>823.698</b>
Periodengewinn/-verlust	-	-	-12.709	-	-	-12.709	13.878	1.168
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-1.828	-1.828	54	-1.774
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-12.709</b>	<b>-</b>	<b>-1.828</b>	<b>-14.537</b>	<b>13.931</b>	<b>-606</b>
Ausgabe von Aktienkapital	45.119	299.260	-	-	-	344.379	-	344.379
Umwandlungsmitteilung Wandelanleihe	737	5.686	-	-	-	6.423	-	6.423
Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern ohne Kontrollwechsel	8.333	24.573	-	-8.649	-	-24.257	30.279	-6.022
Konsolidierung von Unternehmen mit Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	-	-
Entkonsolidierung von Unternehmen mit Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	26.861	26.861
Erstkonsolidierung	-	-	-	-	-	-	21.527	21.527
Effekte aus der Finalisierung der Kaufpreisallokation	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgeschüttete Dividenden	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2018</b>	<b>134.040</b>	<b>904.233</b>	<b>-21.165</b>	<b>-4.370</b>	<b>-1.828</b>	<b>1.010,910</b>	<b>151.629</b>	<b>1.162,539</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2018	2017
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis		-296	-8.778
Steueraufwand	8.13	-11.192	5.214
<b>EBT (Ergebnis vor Steuern)</b>		<b>-11.488</b>	<b>-3.564</b>
<i>Anpassungen zur Überleitung des EBT zum Netto-Cashflow:</i>			
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Sachanlagen	9.2	1.698	-
Abschreibungen und Wertberichtigungen von immateriellen Vermögenswerten	9.2	477	-
Bewertungsgewinne von finanziellen Vermögenswerten	12.2	-2.893	-
Bewertungsgewinne von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.1	-25.631	-15.265
Finanzertrag	8.11	-4.620	-445
Finanzaufwand	8.11	121.834	7.864
Übergangsanpassungen IFRS 15	5.	-8.424	-
Sonstige nicht zahlungswirksame Anpassungen		2.230	-368
		<b>73.182</b>	<b>-11.778</b>
<i>Anpassungen des Netto-Umlaufvermögens</i>			
Abnahme/ (Zunahme) von Mieterlösen und sonstigen Forderungen	9.8	21.909	-323
Abnahme/(Zunahme) der Anzahlungen, Rechnungsabgrenzungsposten und sonstigen Vermögenswerten	9.5	-18.581	-102
Abnahme/(Zunahme) von Vorräten und Vertragsvermögenswerten	9.6	-333.149	-
(Abnahme)/Zunahme der Anzahlungen auf Entwicklungsprojekte		356.326	-
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen, Vertragsverbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten		39.849	7.587
Zahlungswirksame Ertragssteuern	8.13	-7.525	-
<b>Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>132.013</b>	<b>-4.616</b>

in TEUR	Anhang	2018	2017
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von Tochtergesellschaften, abzüglich erworbener liquider Mittel	7.	-18.653	-83.233
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen		-	381
Kauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.1	-	-138.882
Gewährte Darlehen		380	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.1	-11.470	-
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	9.2	305	-
Auszahlungen für Investitionen in das sonstige Anlagevermögen		-22.234	-
Verkauf von Tochtergesellschaften, abzüglich liquider Mittel	7.	94.944	-
Erhaltene Zinsen	8.11	2.017	-
Veränderung der Finanzanlagen	9.4	-20.093	-
Übertragbare Wertpapiere des Anlagevermögens		-	-381
<b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>25.195</b>	<b>-222.114</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Ausgabe von Aktienkapital	9.11(b)	128.732	32.998
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten		535.920	261.347
Rückzahlung von Finanzschulden		-722.816	-11.364
Gezahlte Zinsen	8.11	-75.687	-1.200
<b>Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-133.851</b>	<b>281.780</b>
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		3.086	-1.342
Nettozunahme/(-abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		23.358	55.050
Wechselkursbedingte Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-8	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Jahres	9.10	71.340	17.632
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember 2018</b>		<b>91.603</b>	<b>71.340</b>

## 1. DIE CONSUS REAL ESTATE AG

### 1.1. Allgemeine Informationen

Die CONSUS Real Estate AG („die Gesellschaft“ oder „die Muttergesellschaft“, „CONSUS“, zusammen mit ihren Tochterunternehmen „der Konzern“) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde durch die seinerzeitige Alleingeschafterin der CONSUS Commercial Property GmbH (vormals: pubilty Vertriebs GmbH), die CONSUS GmbH aus Leipzig gegründet, die sich mittels Gesellschafterbeschluss vom 6. Oktober 2016 zur Umwandlung der Rechtsform in eine Aktiengesellschaft (AG) entschied. Die Änderung der Rechtsform wurde am 28. Oktober 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33038 eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 28. September 2017 wurde der Name der Gesellschaft von CONSUS Commercial Property AG in CONSUS Real Estate AG geändert.

Die Gesellschaft wurde am 17. Oktober 2008 als Palmengarten Vertriebs- und Marketing GmbH gegründet und unter HRB 24576 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen. Im September 2011 erwarb die pubilty AG sämtliche Geschäftsanteile an der Gesellschaft und benannte diese in pubilty Vertriebs GmbH um und integrierte sie in die pubilty Finanzgruppe.

Die von der pubilty AG an der pubilty Vertriebs GmbH gehaltenen Geschäftsanteile wurden am 26. September 2016 von der Gründerin CONSUS GmbH erworben. Die pubilty Vertriebs GmbH wurde daraufhin in CONSUS Commercial Property GmbH umbenannt. Der Gewinnabführungsvertrag zwischen der pubilty Vertriebs GmbH als dem beherrschten Unternehmen und der pubilty AG wurde mit Wirkung zum 30. September 2016 beendet.

Bis zu der Übernahme war die pubilty AG die Muttergesellschaft der Gesellschaft. Nach der Übernahme war die CONSUS GmbH bis zum 28. Februar 2017 die Muttergesellschaft der Gesellschaft. Weder die CONSUS GmbH noch die pubilty AG haben bisher einen Konzernabschluss aufgestellt, in den die Gesellschaft einbezogen wurde.

Am 22. August 2017 vereinbarten die Gesellschaft und die Aggregate Deutschland S. A. (im folgenden „Aggregate“), die Pebble GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Aggregate, in die Gesellschaft einzubringen und als Gegenleistung für die Einbringung neue Aktien und eine Anleihe zu erhalten. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 2. November 2017, womit die letzte aufschiebende Bedingung aus dem Vertrag erfüllt war. An diesem Tag wurde die Gesellschaft zu einem 69-%igen Tochterunternehmen der Aggregate Holdings S. A., der Muttergesellschaft der Aggregate. Die Aggregate Holdings S. A. stellt konsolidierte Jahresabschlüsse nach IFRS, in der von der Europäischen Union übernommenen Fassung, auf.

Der eingetragene Geschäftssitz der Gesellschaft war Leipzig. Sie war eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter Nummer HRB 33038. Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 28. September 2017 verlegte die Gesellschaft ihren Sitz in den Kurfürstendamm 188–189 in 10707 Ber-

lin. Sie ist heute eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg unter Nummer HRB 191887.

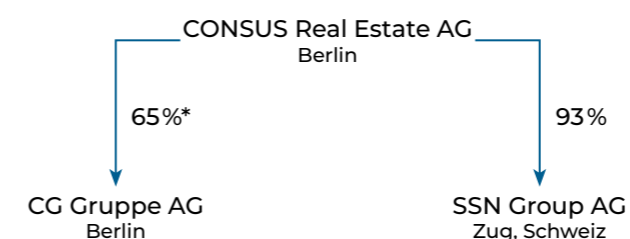
Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft läuft vom 1. Januar bis 31. Dezember.

### 1.2. Geschäftstätigkeit

Seit 2017 war es der Gesellschaft möglich, Investitionen in Unternehmen jeglicher Rechtsform vorzunehmen, die auf dem Gebiet der Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Verwaltung und dem Verkauf von Gebäuden jeglicher Nutzung tätig sind, darunter auch Beteiligungen an Immobilienfonds. Heute spezialisiert sich die Gesellschaft auf den Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung, Nutzung und den Vertrieb von Immobilien und Grundstücksrechten in Deutschland über eine Reihe von Beteiligungen.

Nach ihrer Anfangsinvestition 2017 hat die CONSUS Real Estate AG ihre Beteiligung an der CG Gruppe (im folgenden „CG“) im Laufe des Jahres 2018 auf 64,7% im August 2018 erhöht, mit der Zusage zu einer Erhöhung auf 75% auf vollständig verwässerter Basis in den Folgeperioden. Die CG Gruppe AG betreibt ihr Geschäft über ihre Tochterunternehmen in den Bereichen Projektentwicklung, Bau und Modernisierung sowie Dienstleistungen rund um Immobilien. Die CONSUS Real Estate AG wird die Erhöhung ihrer Beteiligung an der CG Gruppe AG in erster Linie über eine Kapitaleinlage von 50 Mio. Euro in die CG Gruppe leisten, um das Wachstum des Entwicklungsgeschäfts der CG Gruppe weiter zu beschleunigen. Diese Kapitalzuführung soll mittels eines verwässernden Eigenkapitalinstruments erfolgen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft eine unmittelbare Beteiligung von Christoph Gröner an der CG Gruppe von ihm übernehmen und dafür als Gegenleistung 8.333.334 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien an der CONSUS ausgeben und über die drei kommenden Jahre stufenweise einen Geldbetrag von rd. 67 Mio. EUR zahlen. Zum Bilanzstichtag sind nur die 8.333.334 CONSUS-Aktien komplett übertragen worden und im Jahresabschluss mit dem Dreimonatsdurchschnittskurs von 7,51 EUR/Aktie enthalten. Nach Abschluss aller Maßnahmen wird die CONSUS einen Anteil von 75% an der CG auf vollständig verwässerter Basis halten.

Am 3. Dezember 2018 erwarb die CONSUS Real Estate AG 93,4% der Anteile an der SSN Group AG, Zug, Schweiz (im nachfolgenden „SSN Gruppe“, „SSN“) gegen einen Gesamtkaufpreis von 245 Mio. EUR in bar. Der Kaufpreis wurde durch vorhandene Barmittel und eine Übernahmefazilität von J. P. Morgan in Höhe von 250 Mio. Euro finanziert. Die Gesellschaft erhöhte ihren Bruttoentwicklungswert (Gross Development Volume, GDV) von rund 6,2 Mrd. EUR auf rund 9,6 Mrd. EUR und die Gesamtzahl der Projekte von 53 auf 65 beträchtlich. Gleichzeitig erwarb die Gesellschaft von der CONSUS-Mehrheitsaktionärin Aggregate Deutschland S. A. 38,9% der SG Development GmbH, einer 51-%igen Tochtergesellschaft der SSN Gruppe, die neun von zwölf Entwicklungsprojekten hält, sowie eine Beteiligung von 85,9% an der Wilhelmstraße I GmbH,



\* Erhöhung der Beteiligung im August 2018. Wie am 2. August 2018 mitgeteilt, haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft die Erhöhung der Beteiligung der Gesellschaft an der CG auf 75% auf vollständig verwässerter Basis nach dem Bilanzstichtag beschlossen.

die wiederum 50 % der Anteile an einer SSN-Landmark-Entwicklung in Berlin Mitte hält. Die Übernahme erfolgte durch eine Sacheinlage gegen Ausgabe von 26.875.000 neuen CONSUS-Aktien, die im vorliegenden Abschluss mit einem Preis von 8,02 EUR je Aktie enthalten sind. Diese Transaktionen führten dazu, dass die CONSUS-Gruppe alle Aktivitäten der SSN Gruppe kontrollierte und ein maximales wirtschaftliches Risiko trug.

Darüber hinaus hat die CONSUS Real Estate AG einen 75%-Anteil an DIPLAN erworben, einem PropTech-Unternehmen, das sich auf die Weiterentwicklung des Digitalisierungsprozesses der Kernaktivitäten der Gesellschaft in Entwicklung und Bau konzentriert. Die Transaktion wurde am 07. Dezember 2018 abgeschlossen.

Weiterhin unterzeichnete CONSUS über ihr Tochterunternehmen CG Gruppe AG einen Vertrag über den Erwerb von 89,9 % der Anteile an der GEM Ingenieur GmbH Projektmanagement. Das Geschäft des übernommenen Unternehmens besteht hauptsächlich in der Projektentwicklung im Südwesten Deutschlands. Zum Bilanzstichtag war diese Transaktion noch nicht abgeschlossen und wird daher nicht im Jahresabschluss ausgewiesen. Der vertraglich feste Anteil der Kaufpreisverbindlichkeit ist in Kapitel 14 dargelegt.

Darüber hinaus veräußerte die CONSUS Real Estate AG zum 3. August 2018 ihre Mehrheitsbeteiligung von ca. 58 % an der German Properties AG (GxP) mit Hauptsitz in Berlin, deren Aktien im Freiverkehr an den Aktienbörsen in Düsseldorf, Frankfurt (Basic Board), Hamburg, München und Stuttgart gehandelt werden. Die Parteien haben vereinbart, über den Kaufpreis Stillschweigen zu wahren. Der Verkauf steht im Einklang mit der von CONSUS kommunizierten Strategie der Beendigung von Beteiligungen an nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien und hat einen erheblichen Gewinn und eine Verringerung der Nettoverschuldung der Gesellschaft um 140 Mio. EUR zur Folge.

Ihrer Strategie folgend hat sich die Gesellschaft am 15. Mai 2018 auch von ihren Anteilen an zehn Unternehmen getrennt, die insgesamt acht Gewerbeobjekte und zwei Kaufverpflichtungen besaßen und zuvor im CONSUS-Segment ausgewiesen wurden.

Die wesentlichen Tochterunternehmen des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sind nachstehend aufgeführt. Soweit nicht anders angegeben, besteht ihr Eigenkapital allein aus unmittelbar durch den Konzern gehaltenen Stammaktien und der Anteil der Eigentumsbeteiligung entspricht den vom Konzern gehaltenen Stimmrechten. Das Gründungs- bzw. Eintragungsland ist zugleich ihr Hauptsitz.

## 2. DER KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

Der Konzern-Jahresabschluss der CONSUS Real Estate AG wurde in Einklang mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der Europäischen Union übernommenen Fassung erstellt. Zudem wurde der § 315e Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 1 HGB berücksichtigt.

Der Konzern-Jahresabschluss wurde dem Aufsichtsrat am 16. April 2019 vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt und vom Aufsichtsrat zur Offenlegung genehmigt.

## 3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 3.1. Grundlage der Aufstellung des Konzernabschlusses

Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung der Going-Concern-Annahme bewertet worden. Hierbei geht die Gesellschaft unabhängig von der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden kurzfristigen Fälligkeit wesentlicher Kreditverpflichtungen von der Unternehmensfortführung aus. Grundsätzlich geht die Gesellschaft hierbei von einer Refinanzierung der Kreditlinie aus. Sollte widererwartend keine Refinanzierung möglich sein, geht die Gesellschaft von einer Befriedung des Kreditgebers durch die Verwertung von nicht betriebsnotwendigen Vermögensgegenständen aus, sodass die Unternehmenstätigkeit insgesamt fortgeführt werden kann. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Bei den Verfahren werden die Grundsätze gleichbleibend für alle im Konzern-Jahresabschluss dargestellten Zeiträume und Berichtstichtage angewandt.

Der Konzern-Jahresabschluss wurde in Tausend Euro (EUR/€) aufgestellt. Hinsichtlich einzelner Beträge oder Prozentangaben können Rundungsdifferenzen auftreten. Der Konzern-Jahresabschluss setzt sich zusammen aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung jeweils zum 31. Dezember 2018.

Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Darstellung der Konzernbilanz unterscheidet zwischen kurzfristigen und langfristigen Vermögenswerten sowie zwischen kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten. Innerhalb eines Jahres fällige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als kurzfristig eingeordnet.

### 3.2. Grundlage der Konsolidierung

Der Konzern-Jahresabschluss des Konzerns beinhaltet alle wesentlichen Tochterunternehmen, die im Sinne von IFRS 10 von dem Konzern beherrscht werden. Tochterunternehmen werden ab dem Datum konsolidiert, an dem der Konzern erstmalig Beherrschung erlangt. Tochterunternehmen werden entkonsolidiert, sobald der Konzern diese nicht länger beherrscht. Die Konsolidierung endet, sobald keine Beherrschung mehr vorliegt. Die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Verwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zum gleichen Bilanzstichtag wie dem der Gesellschaft aufgestellt. Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Geschäften wurden eliminiert.

Übernommene Unternehmen werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Bei der Anwendung der Erwerbsmethode werden die Kosten der erworbenen Kapitalanteile anteilmäßig auf die beizulegenden Zeitwerte der

erworbenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt aufgeteilt. Eine positive Differenz aus der Verteilung wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Negative Differenzen aus der Kapitalkonsolidierung zum Erwerbszeitpunkt werden unmittelbar in der Gesamtergebnisrechnung verbucht.

Minderheitsbeteiligungen stellen den Anteil am Ergebnis und Reinvermögen dar, der nicht den Aktionären der Muttergesellschaft zugerechnet wird, und werden getrennt erfasst. Sie werden zum Erwerbszeitpunkt anhand des proportionalen Anteils an den identifizierbaren Netto-Vermögenswerten des übernommenen Unternehmens bewertet. Veränderungen in der Beteiligung der Muttergesellschaft an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung des Tochterunternehmens führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen ausgewiesen. Die Gesellschaft beurteilt Minderheitsbeteiligungen auf der Grundlage des gegenwärtigen Eigentums an dem jeweiligen Beteiligungsverhältnis.

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, so werden die Aktiva (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und Passiva des Tochterunternehmens sowie der Buchwert aller Minderheitsbeteiligungen an dem ehemaligen Tochterunternehmen ausgebucht und eine eventuell beibehaltene Beteiligung an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst.

Nachfolgend werden Gewinnüberschüsse und Defizite in der Gesamtergebnisrechnung erfasst und die der Muttergesellschaft zurechenbaren Bestandteile des sonstigen Gesamterfolgs werden in die Gesamtergebnisrechnung oder gegebenenfalls in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Der Konzern führte im Geschäftsjahr 2018 einen wesentlichen Unternehmenszusammenschluss durch (2017: zwei). Es wurden vom Konzern in 2018 und in 2017 neue Tochterunternehmen gegründet, die erstmalig im Konzern-Jahresabschluss des jeweiligen Jahres konsolidiert wurden.

Bis zur Veräußerung der GxP German Properties AG im August 2018 hielt der Konzern eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von 5,1% der Stimmrechte an mehreren Einzelobjekt-Immobilien Gesellschaften. Da der Konzern mit diesen Unternehmen Vermögensverwaltungsverträge zur Erbringung von Dienstleistungen für die einzelnen Immobilien geschlossen hat, wurde eine Beurteilung der Beherrschungssituation durchgeführt, um zu ermitteln, ob der Konzern neben seiner Minderheitsbeteiligung Kontrolle über diese Unternehmen ausüben kann. Im Rahmen der Beurteilung wurde vom Konzern ermittelt, ob er kumulativ über die Verfügungsgewalt zur Kontrolle der maßgeblichen Aktivitäten des Tochterunternehmens verfügt, schwankenden Renditen aus dem Unternehmen ausgesetzt ist und die Fähigkeit besitzt, die Renditeschwankungen mittels seiner Verfügungsgewalt zu beeinflussen. Da der Konzern nur in sehr begrenztem Umfang Schwankungen der Rendite aus seiner Beteiligung über die gehaltenen Minderheitsbeteiligungen ausgesetzt ist, hat der Konzern diese zum Bilanzstichtag nicht konsolidiert.

Die Vermögensverwaltung der einzelnen Immobilien der CONSUS CCP-Unternehmen war an den Dienstleister *publity AG* ausgelagert. Die vertraglichen Vereinbarungen mit der *publity AG* ähnelten denen eines Fondsmanagers im Sinne von IFRS 10. Der Fondsmanager hatte umfangreiche Entscheidungsgewalt hinsichtlich der Verwaltung der Immobilie. Dem Ri-

siko schwankender Renditen war die *publity AG* nur in geringem Maße ausgesetzt.

Im Sinne des Beispiels 14 zu IFRS 10 Anhang B wurde die *publity AG* daher als Agent betrachtet, der ausschließlich im Interesse des Prinzipals (d. h. des Konzerns) handelte. Die Aktiva und Passiva werden somit ausschließlich im Konzern konsolidiert. Mit der Veräußerung der CCP-Unternehmen in 2018 wurden alle zugehörigen Aktiva und Passiva entkonsolidiert.

Veränderungen in der Beteiligung der Muttergesellschaft an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung des Tochterunternehmens führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen ausgewiesen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 übte die CONSUS über ihr Tochterunternehmen CG die gemeinsame Beherrschung über ein Joint Venture aus, welches zum Jahresende im Eigenkapital bilanziert wird. Darüber hinaus besitzt der Konzern am Bilanzstichtag keine weiteren Beteiligungen an anderen Unternehmen, bei denen er die gemeinsame Beherrschung ausübt oder bei denen er allein einen bedeutenden Einfluss ausüben kann, ohne es zu beherrschen. Dementsprechend ist im konsolidierten Jahresabschluss ein Joint Venture und kein gemeinsamer Geschäftsbetrieb oder assoziiertes Unternehmen enthalten.

### 3.3. Übersicht wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### (a) Erlösverbuchung

Der Konzern trifft generell folgende Unterscheidung:

- a) Bei Immobilienentwicklungs- und Bauverträgen, die die Kriterien von IFRS 15.35 (b) und/oder (c) erfüllen, werden Erlöse und Kosten zeitraumbezogen anteilig nach Fertigstellungsgrad des Projekts mittels der sogenannten Percentage-of-Completion-Methode (Ertragsrealisierung nach Leistungsfortschritt) erfasst. Der Fertigstellungsgrad wird dabei durch den Vergleich der angefallenen Kosten mit den erwarteten Gesamtkosten bestimmt. Wenn das Ergebnis dieser Verträge nicht zuverlässig geschätzt werden kann, werden die Erlöse aus dem jeweiligen Vertrag nur in dem Maße erfasst, wie die angefallenen Vertragskosten wahrscheinlich einbringlich sind. Ist es wahrscheinlich, dass die Gesamtkosten des Vertrags dessen Gesamterlös übersteigen werden, wird der zu erwartende Verlust sofort als Aufwand erfasst.
- b) Bei allen sonstigen Immobilienentwicklungs- und Bauverträgen, die die Kriterien von IFRS 15.35 nicht erfüllen, werden die Umsatzerlöse zeitpunktbezogen erfasst.

Bis zur Anwendung von IFRS 15 ab dem 1. Januar 2018 wurden Erlöse aus dem Verkauf von Projektentwicklungs- und Bauverträgen zum Zeitpunkt des Übergangs der Risiken und Chancen der entwickelten und errichteten Immobilie erfasst, wobei der Konzern weder beim Management der verkauften Immobilie weiterhin in einem gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden, Maße engagiert war, noch Verfügungsmacht über die verkaufte Immobilie selbst besaß. Allgemein ist dies der Tag, an dem der Kunde die Immobilie in ihrer Gesamtheit abnimmt. Erlöse im Zusammenhang mit nach diesem Zeitpunkt auszuführenden Arbeiten werden nur dann abgegrenzt, wenn sie we-

sentlich, d.h. größer oder gleich einem Prozent des Kaufpreises, sind. Erlöse werden mit dem Betrag der nach dem Vertrag bestehenden Forderung bewertet. Der Forderungsbetrag beinhaltet im Allgemeinen sowohl ein unbedingtes Entgelt als auch einen Teil, der durch künftige Ereignisse bedingt ist. Hinsichtlich des bedingten Teils werden Erlöse in dem Umfang verbucht, in dem der Konzern einen wahrscheinlichen Zufluss wirtschaftlicher Vorteile feststellen kann, der verlässlich bewertet werden kann. Bei der Bewertung des bedingten Erlösanteils zieht der Konzern historische Trends, vertragsspezifische Faktoren sowie die mit der bedingten Gegenleistung verbundenen Ungewissheiten in Betracht. Da die CG Gruppe AG und ihre Tochterunternehmen die Gesamtergebnisrechnung in 2017 lediglich über das at-Equity-Ergebnis beeinflussten, werden für das Geschäftsjahr 2017 keine Erlöse aus dem Vertrieb von Projektentwicklungs- und Bauverträgen ausgewiesen.

Der Konzern erfasst Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung linear über die Laufzeit des Vertrages, sofern der Miet- oder Leasingvertrag über die Immobilie als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert ist. Werden Mietern Anreize jedweder Art geboten, so werden die Kosten der Anreize über die Mietdauer linear als Abzug von den Erlösen aus Vermietungstätigkeiten erfasst. Zum Zweck der bilanziellen Behandlung wird ein Abgrenzungsposten erfasst, der über die Dauer der Grundmietzeit einschließlich Verlängerungsoptionen des Konzerns aufgelöst wird. An Mieter weitergegebene Nebenkosten werden von dem entsprechenden Aufwand abgesetzt und somit nicht als Ertrag verbucht, da der Konzern diese Kosten im Auftrag Dritter erhebt.

#### *(b) Steuern*

Der Ertragsteueraufwand ist die Summe aus laufendem Steueraufwand und latenten Steuern.

Der Konzern erfasst Ansprüche und Schulden zu laufenden Steuern in der Höhe, in der entweder Rückerstattungen seitens der Steuerbehörde oder Zahlungen an diese erwartet werden. Der laufende Steueraufwand wird errechnet auf der Grundlage des steuerpflichtigen Ertrags für das jeweilige Jahr und der jeweiligen Steuersätze und gesetzlichen Vorschriften in den Ländern, in denen der Konzern steuerpflichtige Einkünfte erzielt, d.h. hauptsächlich Deutschland. Ertragsteuern werden erfolgswirksam erfasst, außer sie beziehen sich auf Posten, die im sonstigen Ergebnis ausgewiesen oder direkt im Eigenkapital verbucht werden. In diesem Fall werden die entsprechenden laufenden und latenten Steuern im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital ausgewiesen.

Der Konzern erfasst latente Steueransprüche und Steuerschulden, die sich aus temporären Differenzen zwischen dem Buchwert der Vermögenswerte und Schulden und ihrem Steuerwert in der Steuerbilanz und nicht genutzten steuerlichen Verlusten ergeben. Nicht in Anspruch genommene steuerliche Verluste umfassen auch Zinsvorräte. Zinsvorräte umfassen Zinsaufwendungen, die im laufenden Geschäftsjahr aufgrund der Zins-schrankenregelung in Deutschland, wo die meisten Konzernunternehmen ansässig sind, nicht zur Verrechnung des steuerpflichtigen Einkommens verwendet werden können. Nach deutschem Recht verfallen steuerliche Verlustvorräte von erworbenen Unternehmen regelmäßig bei Änderungen der Anteilseigner über einen Grenzwert von 50%, es sei denn, die Unternehmen können ausreichende Rücklagen nachweisen. Die Werthaltigkeit die-

ser latenten Steueransprüche ist, vorausgesetzt sie übersteigen die Höhe der latenten Steuerschulden, vom künftigen steuerpflichtigen Einkommen des jeweiligen Unternehmens abhängig. Dementsprechend werden latente Steueransprüche nur in dem Umfang ausgewiesen, in dem die Realisierung dieser Ansprüche auf der Grundlage einer konsolidierten Unternehmensplanung ausreichend sichergestellt ist.

Latente Steuerschulden und latente Steueransprüche werden anhand der Steuersätze (und Steuergesetzgebung) berechnet, die zum Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich gelten werden.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden verrechnet, wenn der Konzern ein einklagbares Recht auf eine Verrechnung von tatsächlichen Steueransprüchen und tatsächlichen Steuerschulden besitzt und sich die latenten Steueransprüche und Steuerschulden auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden.

#### *(c) Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwert*

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet. Bei Bedarf werden kumulierte Wertminderungsaufwendungen ausgewiesen. Solche Vermögenswerte werden linear über ihre voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer zwischen drei und sieben Jahren ab dem Zeitpunkt ihrer Bereitstellung abgeschrieben.

Die Abschreibungsmethode und geschätzte Abschreibungsdauer werden mindestens einmal jährlich zum Ende jedes Berichtszeitraums geprüft und bei Bedarf angepasst.

Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte des Konzerns können erst nach erfolgreicher Inbetriebnahme des Vermögenswertes zuverlässig bewertet werden. Dementsprechend werden in der Entwicklungsphase alle intern verursachten Entwicklungskosten als Aufwand erfasst.

In den dargestellten Geschäftsjahren wurden weder Forschungs- noch Entwicklungsaktivitäten durchgeführt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen und entspricht der Summe der übertragenen Gegenleistung, der Höhe aller Minderheitsanteile am erworbenen Unternehmen sowie dem beizulegenden Zeitwert der zuvor gehaltenen Anteile am erworbenen Unternehmen abzüglich des beizulegenden Zeitwerts des erworbenen Nettovermögens. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird einem jährlichen Wertminderungstest nach IAS 36 unterzogen, der auch bei Vorliegen von Indikatoren für eine Wertminderung durchgeführt wird. Zur Durchführung von Wertminderungstests wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit („cash generating unit“, „CGU“) zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt zu den CGUs oder Gruppen von CGUs, die vom Unternehmenszusammenschluss, aus welchem der Geschäfts- oder Firmenwert entstanden ist, voraussichtlich profitieren werden.

Weitere Informationen zu Wertminderungstests sind im Abschnitt 3.3. (i) „Wertminderung nicht monetärer Vermögenswerte“ zu finden.

#### *(d) Sachanlagen*

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet. Bei Bedarf werden kumulierte Wertminderungsaufwendungen ausgewiesen. Alle Sachanlagen werden über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude auf fremden Grundstücken werden über ihre Mietdauer oder eine kürzere Nutzungsdauer abgeschrieben. Die geschätzte Nutzungsdauer für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung liegt zwischen vier und 13 Jahren. Die Abschreibungsmethode und geschätzte Abschreibungsdauer werden mindestens einmal jährlich zum Ende jedes Berichtszeitraums geprüft und bei Bedarf angepasst.

#### *(e) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*

Unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verstehen sich jene Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen, zur Wertsteigerung oder für beide dieser Zwecke gehalten werden.

Gemischt genutzte Immobilien, bei denen ein bestimmter Teil vom Eigentümer und der Rest von Dritten benutzt wird, werden in der Bilanz gesondert als Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen, sofern rechtliche Mittel zur Aufteilung der Immobilien existieren und weder der eigengenutzte, noch der vermietete Teil vernachlässigbar ist.

Bei Immobilien, die nicht im Zuge eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Zugang zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten erfasst. Nach erstmaligem Ansatz werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Nach IFRS 13.9 versteht sich unter dem beizulegenden Zeitwert der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

Gewinne und Verluste, die sich aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben, werden im Berichtszeitraum, in welchem sie entstehen, mitsamt den entsprechenden Steuereffekten ergebniswirksam erfasst.

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden entweder nach der Discounted-Cashflow-Methode oder dem Residualwertverfahren ermittelt.

Bei der Discounted-Cashflow-Methode ist der Marktwert die Summe der über einen festgelegten Planungszeitraum von zehn Jahren abgezinsten Cashflows und dem Endwert der jeweiligen Immobilie am Ende des Planungszeitraums.

Beim Residualwertverfahren wird der beizulegende Zeitwert berechnet, indem vom Verkaufspreis eines fertiggestellten Gebäudes alle für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Kosten in der aktuellen Bauphase abgezogen werden.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach Stufe 3 der Bewertungshierarchie von IFRS 13, bei welcher aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von direkt auf dem Markt beobachtbaren Bewertungsparametern die Bewertung auf der Grundlage relevanter, nicht beobachtbarer Input-Faktoren erfolgt. Solche umfassen künftige Mietverträge,

Schätzungen zu Leerstandsdaten, Abzinsungssätze, Kapitalisierungssätze, Baukosten und Endwerte.

Beizulegende Zeitwerte werden überwiegend von unabhängigen, externen Sachverständigen berechnet.

Kosten im Zusammenhang mit der Instandhaltung, Erweiterung und dem Ersatz von Immobilien werden aktiviert, wenn sie zuverlässig ermittelt werden können und nach dem Komponentenansatz den Ersatz von Teilen einer Einheit darstellen.

Anzahlungen für einen Immobilienerwerb werden gesondert als Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert wurden oder wenn sie nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen von ihrer Veräußerung erwartet wird. Die Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes wird im Berichtszeitraum der Ausbuchung ergebniswirksam erfasst.

Übertragungen zu (und aus) den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nur im Falle einer Nutzungsänderung vorgenommen. Bei einer Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in vom Eigentümer selbstgenutzte Immobilien werden für die Folgebilanzierung die angenommenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit dem zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung beizulegenden Zeitwert erfasst. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, deren Verkauf innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten wahrscheinlich ist, werden gemäß IFRS 5 im Umlaufvermögen als zur Veräußerung bestimmte Immobilien ausgewiesen und dementsprechend bewertet.

#### *(f) Unfertige Erzeugnisse einschließlich erworbener Grundstücke und Gebäude*

Unfertige Erzeugnisse werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten für Fertigstellung und Vertrieb. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten die Aufwendungen, die beim Erwerb der Vorräte (d. h. Grundstücke und Gebäude) anfallen, sowie die damit verbundenen Erwerbskosten. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten außerdem einen angemessenen Anteil der indirekten, auf einer normalen Auslastung der Produktionskapazität basierenden, Gemeinkosten sowie die zurechenbaren Fremdkapitalkosten.

#### *(g) Leasing*

Als Finanzierungsleasing erfasste Vermögenswerte werden zu Beginn des (Leasing-)Vertrags zum niedrigeren Wert aus dem Barwert der Mindestleasingzahlungen und dem beizulegenden Zeitwert des Leasingobjekts angesetzt und in den nachfolgenden Berichtszeiträumen um kumulierte Abschreibungen und andere kumulierte Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zahlungsverpflichtungen aus künftigen Leasingzahlungen werden abgezinst und unter den Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Leasingzahlungen werden in Zinsaufwendungen und die Tilgungskompo-

nente der Restschuld unterteilt, was zu einem konstanten Zinssatz der verbleibenden Leasingschuld führt. Finanzierungskosten werden sofort ergebniswirksam erfasst. Aktivierte Leasingobjekte werden über den kürzeren der beiden Zeiträume aus der Laufzeit des Leasingverhältnisses oder der Nutzungsdauer vollständig abgeschrieben. Die Grundlage für die sogenannten Mietkäufe ist die geschätzte Nutzungsdauer. Vermögenswerte des Konzerns werden ausgebucht, wenn alle wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf einen Leasingnehmer übertragen werden.

Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Leasingaufwendungen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

#### *(h) Fremdkapitalkosten*

Allgemeine und spezifische Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zurechenbar sind, werden in dem Zeitraum aktiviert, der für die Fertigstellung und Vorbereitung des Vermögenswertes für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf erforderlich ist. Qualifizierte Vermögenswerte sind Vermögenswerte, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um sie in ihren beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Da die CG Gruppe AG und ihre Tochterunternehmen ab dem 31. Dezember 2017 nur noch zum beizulegenden Zeitwert ihres Nettovermögens in den Konzernabschluss einbezogen werden, wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Effekte aus Fremdkapitalkosten erfasst. In 2018 wurden keine weiteren Effekte erfasst.

Sonstige Fremdkapitalkosten werden in dem Zeitraum erfasst, in dem sie entstehen.

#### *(i) Wertminderung nicht monetärer Vermögenswerte*

Die Buchwerte der Sachanlagen (mit Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) und der immateriellen Vermögenswerte einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwerts werden zu jedem Abschlussstichtag auf Anzeichen einer Wertminderung geprüft (Werthaltigkeitsprüfung). Liegen Indikatoren für eine Wertminderung vor, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert berechnet. Kann für einzelne Vermögenswerte der erzielbare Betrag nicht ermittelt werden, legt der Konzern den erzielbaren Betrag auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU), welcher der entsprechende Vermögenswert zugeordnet ist, fest.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer oder solchen, die noch nicht in Betrieb genommen werden können, wird bei Vorliegen eines Wertminderungsindikators (auslösendes Ereignis), mindestens jedoch einmal jährlich, eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Der Nutzungswert wird durch Abzinsung der geschätzten künftigen Cashflows unter Anwendung eines Vorsteuerzinssatzes ermittelt. Dabei werden sowohl die aktuelle Marktbewertung des Zeitwerts des Geldes als auch die mit dem Vermögenswert verbundenen Risiken berücksichtigt, sofern diese nicht bereits bei der Schätzung der Cashflows berücksichtigt wurden. Die

Berechnungen basieren auf Prognosen, die sich auf die von der Geschäftsführung gebilligten Finanzpläne für drei bis fünf Jahre stützen, welche auch für interne Zwecke verwendet werden. Der Planungshorizont spiegelt die Annahmen für kurz- bis mittelfristige Marktentwicklungen wider. Cashflow-Prognosen über den Detailplanungszeitraum hinaus werden auf der Grundlage angemessener Wachstumsraten berechnet. Der risikoberichtigte Abzinsungssatz wird in Abhängigkeit der CGU individuell festgelegt.

Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten wird unter Anwendung eines angemessenen Bewertungsmodells (Discounted-Cashflow-Methode oder kurz DCF-Methode) ermittelt. Diese Bewertungsmethode basiert auf beobachtbaren Bewertungsmultiplikatoren, Marktpreisen börsengehandelter Anteile an Tochtergesellschaften oder anderen verfügbaren Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert. Darüber hinaus werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten grundlegende Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich Umsatzentwicklung, Kundenakquise und Kosten für die Erbringung von Dienstleistungen sowie Abzinsungssätze berücksichtigt. Die Grundlage der Cashflow-Berechnung stützt sich auf externe Informationsquellen.

Wenn der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts oder einer CGU den Buchwert unterschreitet, wird unverzüglich ein Wertminderungsaufwand ergebniswirksam erfasst, ausgenommen bei Vermögenswerten, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind und bei denen der Wertminderungsaufwand die Neubewertungsrücklage reduzieren würde.

Der infolge einer Wertaufholung erhöhte Buchwert eines Vermögenswertes, mit Ausnahme eines Geschäfts- oder Firmenwertes, darf den Buchwert nicht übersteigen, der (abzüglich der Abschreibungen) bestimmt worden wäre, wenn in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird sofort ergebniswirksam erfasst, außer der Vermögenswert wird zum Neubewertungsbeitrag angesetzt. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist von einer Wertaufholung ausgeschlossen.

Der Konzern führt für den Geschäfts- oder Firmenwert, der durch den Kauf von Unternehmen erworben wurde, jährlich und immer, wenn Indikatoren einer möglichen Wertminderung vorliegen, eine Werthaltigkeitsprüfung durch.

Bei der Werthaltigkeitsprüfung wird der aus einer Zusammenlegung erhaltene Geschäfts- oder Firmenwert den einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von den entstandenen Synergien voraussichtlich profitieren werden. Wenn der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit einschließlich des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts ihren erzielbaren Betrag übersteigt, muss die Differenz von dem der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert abgezogen werden. Die Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert können zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr rückgängig gemacht werden. Wenn die Wertminderung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts übersteigt, muss die zusätzliche Wertminderung durch die anteilige Abschreibung der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordneten Buchwerte der Vermögenswerte erfasst werden. Der Buchwert eines Vermö-



genswerts darf jedoch nicht unter seinen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, seinen Nutzungswert oder unter null fallen.

Der durch den Erwerb von CG entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 724.634 TEUR (Vorjahr: 698.490 TEUR) wurde nach den Bestimmungen von IAS 36 einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

Die Werthaltigkeitsprüfung wurde auf der Grundlage des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit CG durchgeführt, wobei die zahlungsmittelgenerierende Einheit CG den Geschäftsbereich der Immobilienentwicklung von CG darstellt. Der Nutzungswert wurde aus den geschätzten künftigen freien Cashflows abgeleitet. Diese basieren auf der für die zahlungsmittelgenerierende Einheit spezifischen fünfjährigen Detailplanungsphase und einem zugehörigen kumulierten Wert. Die Schätzungen in Bezug auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit CG basieren ausschließlich auf Entwicklungsprojekten, für die abgeschlossene vertragliche Vereinbarungen bestehen, und umfassen vertraglich festgelegte Cashflows, Erfahrungen aus den Vorjahren sowie Prognosen der Geschäftsführung über die Entwicklung des Immobilienmarktes.

Um den kumulierten Wert für die Entwicklung der Netto-Cashflows nach fünf Jahren zu veranschlagen, wurde eine nachhaltige jährliche Wachstumsrate von 0,75 % angenommen, die nach Ansicht der CONSUS Real Estate AG die prognostizierte durchschnittliche Marktwachstumsrate nicht überschreiten wird.

Die für die zahlungsmittelgenerierende Einheit spezifischen gewichteten Kapitalkosten (WACC nach Steuern) von 5,10 % wurden verwendet, um den Nutzungswert festzulegen.

Folgende Annahmen, auf denen die Berechnung des Nutzungswerts basiert, sind grundsätzlich mit Unsicherheit behaftet:

- Cashflow-Prognose: Der Plan basiert auf vertraglich festgelegten Cashflows, Erfahrungen aus den Vorjahren, den Investitionsplänen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten und externen Prognosen über die Entwicklung des Immobilienmarktes unter Berücksichtigung der besonderen Umstände jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Wenn sich die langfristigen Netto-Cashflows (freie Cashflows) der zahlungsmittelgenerierenden Einheit CG um 20,8 % verringern, entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.
- Langfristige EBIT-Marge: Die Planung für die zahlungsmittelgenerierende Einheit CG beinhaltet Erträge aus der Entwicklung von Projekten, Erträge aus der Veräußerung von Immobilienvermögen und Mieteinnahmen, wobei langfristige Mieteinnahmen weniger als 5 % zur Gesamtleistung beitragen. Für das Projektentwicklungsgeschäft wird eine langfristige EBIT-Marge von 16,5 % angenommen. Wenn sich die langfristige EBIT-Marge des Projektentwicklungsgeschäfts auf 13,5 % verringert, entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.
- Abzinsungssatz: Der Abzinsungssatz wurde auf der Grundlage erwarteter, gewichteter, durchschnittlicher Kapitalkosten berechnet, wie sie für die Branche typisch sind. Wenn der Abzinsungssatz nach Steuern für die zahlungsmittelgenerierende Einheit auf 5,77 % ansteigt, entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.
- Langfristige Wachstumsrate: Die Schätzung der prognostizierten langfristigen Wachstumsrate basiert auf externen, branchenspezifischen

Marktforschungsdaten. Wenn die Wachstumsrate für die zahlungsmittelgenerierende Einheit auf – 0,17 % sinkt, entspricht der Nutzungswert dem Nettobuchwert.

Der durch den Erwerb von SSN entstandene Geschäfts- oder Firmenwert von 304.264 TEUR wurde im Jahre 2018 nach den Bestimmungen von IAS 36 keiner Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

#### *(j) Finanzinstrumente*

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

#### *Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte*

Der Konzern klassifiziert nicht derivative finanzielle Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten; erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) – Fremdkapitalanlagen; erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) – Kapitalbeteiligungen; oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL). Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte nach IFRS 9 beruht allgemein auf dem Geschäftsmodell, über das ein finanzieller Vermögenswert verwaltet wird, sowie auf den Merkmalen seiner vertraglichen Cashflows. Umgliederungen zwischen diesen Klassifizierungen werden, insofern sie zulässig und erforderlich sind, am Ende des Berichtszeitraums vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei Finanzanlagen, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden auch direkt dem Erwerb der Vermögenswerte zurechenbare Transaktionskosten berücksichtigt. In der Regel bilanziert der Konzern die finanziellen Vermögenswerte am Handelstag.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn bei ihm beide der folgenden Voraussetzungen vorliegen und er nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel darin besteht, vertragliche Cashflows aus Vermögenswerten zu erzielen; und
- Die Vertragsbedingungen erwirken zu festgelegten Zeitpunkten Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf ausstehende Kapitalbeträge darstellen.

Eine Fremdkapitalanlage wird erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet, wenn sie beide der folgenden Voraussetzungen erfüllt und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst designiert wird:

- Sie wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel darin besteht, vertragliche Cashflows zu vereinnahmen und finanzielle Vermögenswerte zu veräußern; und
- Die Vertragsbedingungen erwirken zu festgelegten Zeitpunkten Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf ausstehende Kapitalbeträge darstellen.

Beim erstmaligen Ansatz einer Kapitalbeteiligung, die nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann der Konzern sich unwiderruflich dazu entscheiden,

spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Investition im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Die Entscheidung wird für jede Investition gesondert getroffen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht wie oben beschrieben zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) bewertet werden, werden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) erfasst. Dazu zählen alle derivativen finanziellen Vermögenswerte. Beim erstmaligen Ansatz kann der Konzern einen finanziellen Vermögenswert, der die Anforderungen erfüllt, zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet zu werden, unwiderruflich als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausweisen, wenn dadurch eine Bewertungs- oder Ansatzinkonsistenz beseitigt oder erheblich eingeschränkt werden kann.

Ein finanzieller Vermögenswert wird bei Zugang zu seinem beizulegenden Zeitwert bewertet, im Falle von nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten zuzüglich der unmittelbar seinem Erwerb zurechenbaren Transaktionskosten (außer es handelt sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente, die bei Zugang zum Transaktionspreis bewertet werden).

Für die nachfolgende Bewertung finanzieller Vermögenswerte gelten folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL): Diese Vermögenswerte werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Nettogewinne und -verluste, einschließlich Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgswirksam erfasst.
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte: Diese Vermögenswerte werden in den Folgeperioden zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um die Wertminderungsaufwendungen reduziert. Zinserträge, Fremdwährungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Alle Gewinne und Verluste aus Ausbuchungen werden erfolgswirksam erfasst.
- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Fremdkapitalanlagen (FVOCI): Diese Vermögenswerte werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Zinserträge, die nach der Effektivzinsmethode berechnet werden, Fremdwährungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Sonstige Nettogewinne und -verluste werden im sonstigen kumulierten Ergebnis (OCI) erfasst. Im sonstigen kumulierten Ergebnis (OCI) kumulierte Gewinne und Verluste werden beim Abgang ergebniswirksam umgegliedert.
- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Kapitalbeteiligungen (FVOCI): Diese Vermögenswerte werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Dividenden werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, durch die Dividende wird eindeutig ein Teil der Investitionskosten gedeckt. Sonstige Nettogewinne und -verluste werden im sonstigen kumulierten Ergebnis (OCI) erfasst und nicht ergebniswirksam umgegliedert.

### **Verrechnung von Finanzinstrumenten**

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann verrechnet und der Nettobetrag in der Bilanz nur dann ausgewiesen, wenn zum gegebenen Zeitpunkt ein rechtlicher Anspruch besteht, die erfassten Beträge zu verrechnen, und wenn beabsichtigt wird, den entsprechenden Vermögenswert auf Nettobasis auszugleichen oder ihn zu realisieren und gleichzeitig die entsprechende Verbindlichkeit abzulösen.

### **Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten**

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die an organisierten Finanzmärkten gehandelt werden, wird anhand des am Bilanzstichtag notierten Marktpreises (Angebotspreis) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die es keinen aktiven Markt gibt, wird durch Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, voneinander unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode sowie der Einsatz anderer Bewertungsmodelle.

### **(k) Wertminderung von Finanzinstrumenten**

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte eingetreten ist. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten wird nur dann als wertgemindert angesehen, wenn aufgrund eines oder mehrerer Ereignisse nach dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes (auslösendes Ereignis) objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen und wenn ein solches Ereignis Auswirkungen auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes oder der Gruppe finanzieller Vermögenswerte besitzt, die zuverlässig geschätzt werden können. Zu den Hinweisen auf eine Wertminderung zählen Anzeichen dafür, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern sich in erheblichen finanziellen Schwierigkeiten befinden, der Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen sowie die hohe Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder anderer Umstrukturierungen, und wenn beobachtbare Daten darauf hindeuten, dass ein messbarer Rückgang des erwarteten künftigen Cashflows vorliegt, wie Änderungen der Zahlungsrückstände oder der wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen einhergehen.

Wenn objektive Anhaltspunkte vorliegen, dass eine Wertminderung eingetreten ist, entspricht die Höhe des Wertminderungsaufwands der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditverluste).

Im Falle einer Wertminderung von Darlehen oder Forderungen wird der Buchwert mithilfe eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsaufwand ergebniswirksam erfasst. Zinserträge werden weiterhin auf der Grundlage des ursprünglichen Effektivzinssatzes des Vermögenswerts mit dem reduzierten Buchwert erfasst. Forderungen, einschließlich Wertberichtigungen auf Forderungen, werden ausgebucht, wenn sie als un-

einbringlich klassifiziert sind und keine Sicherheiten mehr zur Verfügung stehen. Falls sich der Betrag einer geschätzten Wertminderungsaufwendung in einem folgenden Berichtszeitraum erhöht bzw. vermindert aufgrund eines Ereignisses, das eingetreten ist, nachdem die Wertminderung verbucht wurde, wird die zuvor verbuchte Wertminderungsaufwendung durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erhöht bzw. gemindert. Falls eine ausgebuchte Forderung später aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eingetreten ist, als erzielbarer Betrag neu klassifiziert wird, wird der entsprechende Betrag sofort als Gewinn oder Verlust ausgewiesen.

Hinsichtlich des allgemeinen Kreditrisikos für Finanzinstrumente wird auf die Ausführungen unter 12.3 verwiesen.

#### *(l) Ausbuchung von Finanzinstrumenten*

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, falls eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Zahlungsströmen aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auf Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine Dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung übernommen, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt (die „Durchleitungsvereinbarung“), und bei der entweder (a) im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen werden oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten werden, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen wird.
- Falls der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht und dabei im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, sondern die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert zurückbehält, erfasst der Konzern den Vermögenswert im Umfang eines anhaltenden Engagements.
- In diesem Fall erfasst der Konzern eine entsprechende Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die Verbindlichkeit werden unter Berücksichtigung der Rechte und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, bewertet.
- Wenn das anhaltende Engagement der Form nach den übertragenen Vermögenswert garantiert, so entspricht der Umfang des anhaltenden Engagements dem niedrigeren Betrag aus dem ursprünglichen Buchwert des Vermögenswertes und dem Höchstbetrag der erhaltenen Gegenleistung, den der Konzern eventuell zurückzahlen müsste.

In die Berechnung des Nettogewinns bzw. -verlusts bei Veräußerung eines Vermögenswerts werden keine Dividenden- oder Zinseinnahmen einbezogen.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn der zugrunde liegenden Verpflichtung nachgekommen wurde, sie aufgehoben oder getilgt ist. Falls eine bestehende Finanzverbindlichkeit gegen eine andere Finanz-

verbindlichkeit desselben Darlehensgebers mit sich im Wesentlichen unterscheidenden vertraglichen Bedingungen ausgetauscht wird, oder falls die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich abgeändert werden, wird dieser Austausch bzw. diese Änderung durch Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Verbuchung einer neuen Verbindlichkeit erfasst. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird ergebniswirksam erfasst.

#### *(m) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente*

Zu Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zählen Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglichen Fälligkeiten von weniger als drei Monaten. Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entsprechen aufgrund ihrer kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen ihren beizulegenden Zeitwerten.

#### *(n) Rückstellungen*

Eine Rückstellung ist eine gegenwärtige (faktische oder gesetzliche) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, die in Bezug auf Fälligkeit oder Betrag ungewiss ist. Der Betrag der erfassten Rückstellung entspricht dem erwarteten Ressourcenabfluss zur Begleichung der Verbindlichkeit, falls eine zuverlässige Schätzung des Betrags der Verbindlichkeit möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist.

Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die mit der Verbindlichkeit verbundenen Risiken widerspiegelt. Bei Vornahme einer Abzinsung wird die Zunahme der Rückstellung aufgrund des Zeitablaufs als Zinsaufwand erfasst. Rückstellungen mit einer Fälligkeit von bis zu einem Jahr werden als kurzfristig eingestuft, solche mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr als langfristig.

#### *(o) Anteilsbasierte Vergütung*

Im Konzern ist keine anteilsbasierte Vergütung vorgesehen.

#### *(p) Aufgegebene Geschäftsbereiche*

Eine Veräußerungsgruppe wird als aufgegebener Geschäftsbereich eingestuft, wenn sie Teil einer Einheit ist, die entweder bereits veräußert wurde, nicht weiter genutzt wird oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wird und

- einen gesonderten wesentlichen Geschäftszweig bzw. geografischen Geschäftsbereich darstellt,
- Teil eines einzelnen, abgestimmten Plans zur Veräußerung eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs ist; oder
- ein Tochterunternehmen darstellt, das ausschließlich zu Weiterveräußerungszwecken erworben wurde.

Aufgegebene Geschäftsbereiche werden nicht in das Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen eingeschlossen und werden in der Gesamter-

gebnisrechnung in einer gesonderten Position als Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ausgewiesen.

Der Konzern hat seine Geschäftsanteile an der zahlungsmittelgenerierenden Einheit GxP im Jahr 2018 verkauft. Alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind zum Jahresende 2017 im Abschluss 2018 neu klassifiziert worden. Der Beitrag dieser Geschäftstätigkeit zum Ergebnis und dem Cashflow wurde in der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung für 2018 sowie für 2017 separat ausgewiesen.

#### 4. BEWERTUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

Die Anwendung einiger der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns und der dazugehörigen Erläuterungen erfordert die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Vermögenswerten und Finanzverbindlichkeiten sowie nichtfinanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert ist als der Preis definiert, der beim Verkauf eines Vermögenswerts in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am jeweiligen Bemessungsstichtag eingenommen werden könnte oder bei einer Übertragung einer Schuld zu zahlen wäre.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stützt sich der Konzern auf direkt beobachtbare Marktdaten. Sind solche Daten nicht verfügbar, so werden die beizulegenden Zeitwerte mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt.

Die Bewertungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte kategorisiert die verwendeten Daten in drei Stufen anhand ihrer Marktnähe:

Stufe 1: Die notierten Börsen- oder Marktpreise (ohne die Vornahme von Anpassungen) in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die der Einheit zum Bewertungsstichtag zur Verfügung stehen.

Stufe 2: Bewertungsdaten, die nicht auf notierten Börsen- oder Marktpreisen im Sinne der Stufe 1 basieren, die jedoch für den betreffenden Vermögenswert bzw. die betreffende Verbindlichkeit entweder direkt (das heißt, als Preis) oder indirekt (das heißt, aus dem Preis abgeleitet) beobachtet werden können.

Stufe 3: Bewertungsgrößen für den Vermögenswert bzw. die Verbindlichkeit, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruht.

In dem Fall, dass die zur Bewertung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Daten in unterschiedliche Stufen der Bewertungshierarchie eingeordnet werden, wird die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts insgesamt in die Stufe der Daten auf der niedrigsten Stufe eingeordnet, die für die Gesamtbewertung erheblich ist.

Für Information zur Bewertung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, siehe Angaben in Abschnitt 9.1.

Die Bewertungshierarchie lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Stufe der Bewertungshierarchie	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Kaufpreisallokation im Kontext von Unternehmenszusammenschlüssen			X
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			X
Finanzierungsverbindlichkeiten		X	
Derivate			X

#### 5. ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die folgenden neuen und revidierten Standards wurden erstmals angewandt im Berichtszeitraum:

##### IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018)

Im Juli 2014 veröffentlichte der IASB die endgültige Fassung der IFRS 9 „Finanzinstrumente“, welche IAS 39 ersetzt. IFRS 9 enthält geänderte Anforderungen an Ansatz und Bewertung finanzieller Vermögenswerte sowie ein neues Wertberichtigungsmodell, das auch die erwarteten Forderungsausfälle bei der Berechnung von Wertberichtigungen berücksichtigt. Er enthält die neuen Vorschriften zum Hedge-Accounting, die im November 2013 veröffentlicht wurden. Der Standard ersetzt alle zuvor veröffentlichten Fassungen des IFRS 9 und ist erstmals für Berichtszeiträume, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden. Er wurde im November 2016 von der EU übernommen.

IFRS 9 übernimmt weitgehend die bestehenden Anforderungen von IAS 39 an die Klassifizierung und Bewertung von Finanzverbindlichkeiten. Allerdings wurden die zuvor in IAS 39 enthaltenen Kategorien für bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen und zum Verkauf verfügbare Vermögenswerte herausgenommen.

Die Anwendung von IFRS 9 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die im Konzern angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in Bezug auf Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente. Die Auswirkung von IFRS 9 auf die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte ist nachstehend dargelegt.

Nach IFRS 9 wird ein finanzieller Vermögenswert beim erstmaligen Ansatz klassifiziert und bewertet: zu seinen fortgeführten Anschaffungskosten; erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) – Fremdkapitalanlagen; FVOCI – Eigenkapitalinvestitionen; oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL). Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte nach IFRS 9 beruht allgemein auf dem Geschäftsmodell, in dem ein finanzieller Vermögenswert enthalten ist und auf seinen vertraglichen Cashflow-Merkmalen. Eingebettete Derivate mit finanziellen Basisverträgen werden im Rahmen des Standards niemals von diesen getrennt. Stattdessen wird das gesamte hybride Finanzinstrument für die Klassifizierung bewertet.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Voraussetzungen vorliegen und er

nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel darin besteht, vertragliche Cashflows aus Vermögenswerten zu erzielen; und
- Die Vertragsbedingungen erwirken zu festgelegten Zeitpunkten Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf ausstehende Kapitalbeträge darstellen.

Eine Fremdkapitalanlage wird erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet, wenn sie beide der folgenden Voraussetzungen erfüllt und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst designiert wird:

- Sie wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel darin besteht, vertragliche Cashflows zu vereinnahmen und finanzielle Vermögenswerte zu veräußern; und
- Die Vertragsbedingungen erwirken zu festgelegten Zeitpunkten Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf ausstehende Kapitalbeträge darstellen.

Beim erstmaligen Ansatz einer Kapitalbeteiligung, die nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann der Konzern sich unwiderruflich dazu entscheiden, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Investition im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Die Entscheidung wird für jede Investition gesondert getroffen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht wie oben beschrieben zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) bewertet werden, werden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) erfasst. Dazu zählen alle derivativen finanziellen Vermögenswerte. Beim erstmaligen Ansatz kann der Konzern einen finanziellen Vermögenswert, der die Anforderungen erfüllt, zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet zu werden, unwiderruflich als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert ausweisen, wenn dadurch eine Ansatz- oder Bewertungsinkonsistenz beseitigt oder erheblich eingeschränkt werden kann.

Ein finanzieller Vermögenswert wird bei Zugang zu seinem beizulegenden Zeitwert bewertet, im Falle von nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten zuzüglich der unmittelbar seinem Erwerb zurechenbaren Transaktionskosten (außer es handelt sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente, die bei Zugang zum Transaktionspreis bewertet werden).

Für die nachfolgende Bewertung finanzieller Vermögenswerte gelten folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVTPL): Diese Vermögenswerte werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Nettogewinne und -verluste, einschließlich Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgswirksam erfasst.
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte: Diese Vermögenswerte werden in den Folgeperioden zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um die Wertminderungsaufwendungen reduziert. Zinserträge, Fremdwährungsge-

winne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Alle Gewinne und Verluste aus Abgängen werden erfolgswirksam erfasst.

- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Fremdkapitalanlagen (FVOCI): Diese Vermögenswerte werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Zinserträge, die nach der Effektivzinsmethode berechnet werden, Fremdwährungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Sonstige Nettogewinne und -verluste werden im sonstigen kumulierten Ergebnis (OCI) erfasst. Im sonstigen kumulierten Ergebnis (OCI) kumulierte Gewinne und Verluste werden bei der Ausbuchung ergebniswirksam umgegliedert.
- Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Kapitalbeteiligungen (FVOCI): Diese Vermögenswerte werden nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Dividenden werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, durch die Dividende wird eindeutig ein Teil der Investitionskosten gedeckt. Sonstige Nettogewinne und -verluste werden im sonstigen kumulierten Ergebnis (OCI) erfasst und niemals ergebniswirksam umgegliedert.

Die folgende Tabelle und die nachstehenden dazugehörigen Erläuterungen stellen die ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 und die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 für jede Klasse von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns mit Stand zum 1. Januar 2018 gegenüber.

<i>in TEUR</i>	Anhang	Bewertungskategorie (IAS 39)	Bewertungskategorie (IFRS 9)	Buchwert unter IAS 39	Buchwert unter IFRS 9
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Investitionen)	a)	AfS	FVOCI – Eigenkapitalinstrument	1.153	1.153
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	b)	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.847	3.847
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	b)	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	56.017	56.017
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	b)	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.584	2.584
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	b)	LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	27.840	27.840
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		LaR	Fortgeführte Anschaffungskosten	71.340	71.340
<b>Gesamt Finanzanlagen</b>				<b>162.781</b>	<b>162.781</b>

- a) Diese Eigenkapitalinstrumente stellen Investitionen dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten möchte. Wie nach IFRS 9 gestattet, hat der Konzern diese Investitionen zum Datum der Erstanwendung als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Anders als nach IAS 39 wird die kumulierte Neubewertungsrücklage, die mit diesen Investitionen verbunden ist, niemals ergebniswirksam umgliedert werden.
- b) Finanzielle Vermögenswerte, die nach Maßgabe von IAS 39 als Darlehen und Forderungen klassifiziert wurden, werden nun als Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Diese finanziellen Vermögenswerte umfassen keine Vertragsvermögenswerte, die zum 1. Januar 2018 bei Einführung des IFRS 15 (siehe Abschnitt „IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ unten) erfasst wurden, für welche eine unerhebliche zusätzliche Wertminderung erfasst wurde.

### IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ (mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018)

Im Mai 2014 hat der IASB den neuen Standard IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ verabschiedet. Der neue IFRS-15-Standard ersetzt IAS 18, Umsatzerlöse, sowie IAS 11, Fertigungsaufträge und damit verbundene Interpretationen, einschließlich IFRIC 15, Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien. Ziel des neuen Standards für die Erfassung von Erlösen ist es, die gegenwärtig bestehenden Leitlinien und Interpretationen in einem einheitlichen Erlöserfassungsmodell zusammenzufassen. Die gemäß IFRS 15 zu tätigen Angaben werden qualitative und quantitative Informationen über die Verträge mit Kunden, bedeutsame Entscheidungen, Änderungen an solchen Entscheidungen und Vertragskosten des Konzerns umfassen. Das Datum der Erstanwendung von IFRS 15 durch den Konzern war der 1. Januar 2018.

Der Konzern hat IFRS 15 unter dem modifiziert retrospektiven Ansatz angewendet, was bedeutet, dass alle Auswirkungen der Einführung in der Gewinnrücklage zum 1. Januar 2018 erfasst werden, wobei die Angaben der Vergleichsperiode nicht angepasst werden, sondern weiterhin so ausgewiesen werden wie im vorhergehenden Geschäftsjahr. Die bedeutsamen Änderungen und quantitative Wirkung der Änderungen sind nachstehend ausführlich dargelegt.

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse hauptsächlich durch den Verkauf von Immobilienentwicklungs- und Bauverträgen und verzeichnet Erlöse aus der Vermietung von Immobilien.

Umsatzerlöse hinsichtlich des Verkaufs von Immobilienentwicklungs- und Bauverträgen durch die Tochtergesellschaft CG des Konzerns wurden zuvor zum Zeitpunkt des Übergangs der Risiken und Chancen der entwickelten und errichteten Immobilie erfasst, wobei der Konzern weder beim Management der verkauften Immobilie ein fortbestehendes Engagement in dem Maße, das gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden ist, hatte, noch eine wirksame Verfügungsmacht über die verkaufte Immobilie selbst. Allgemein war dies der Zeitpunkt, an dem der Kunde die Immobilie in ihrer Gesamtheit abnahm.

Nach Maßgabe von IFRS 15 unterscheidet der Konzern zwischen Folgendem:

- a) Bei Immobilienentwicklungs- und Bauverträgen, die die Kriterien von IFRS 15.35 (b) und/oder (c) erfüllen, werden Erlöse und Kosten zeitraumbezogen anteilig nach Fertigstellungsgrad des Projekts erfasst, mittels der sogenannten Percentage-of-Completion-Methode (Ertragsrealisierung nach Leistungsfortschritt). Der Fertigstellungsgrad wird dabei durch den Vergleich der entstandenen Kosten mit den erwarteten Gesamtkosten bestimmt. Wenn das Ergebnis dieser Verträge nicht zuverlässig geschätzt werden kann, werden die Erlöse aus dem jeweiligen Vertrag nur in dem Maße erfasst, wie die angefallenen Vertragskosten wahrscheinlich einbringlich sind. Ist es wahrscheinlich, dass die Gesamtkosten des Vertrags dessen Gesamterlös übersteigen werden, wird der zu erwartende Verlust sofort als Aufwand erfasst.
- b) Bei allen sonstigen Immobilienentwicklungs- und Bauverträgen, die die Kriterien von IFRS 15.35 nicht erfüllen, werden die Umsatzerlöse zeitpunktbezogen erfasst.

Die Bilanzierung von Immobilienvermietungstätigkeiten beruht auf IAS 17 oder in der Zukunft auf IFRS 16 und unterliegt nicht den Anforderungen von IFRS 15.

Der Konzern hat IFRS 15 unter Anwendung des modifiziert retrospektiven Ansatzes (ohne Inanspruchnahme praktischer Erleichterungen) eingeführt, sodass der Erstanwendungseffekt zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung (d. h. ab 1. Januar 2018) erfolgte. Dementsprechend wurden die für das Jahr 2017 getätigten Angaben nicht angepasst – d. h. so dargelegt wie zuvor nach IAS 18, IAS 11 und den damit verbundenen Interpretationen.

Die folgende Tabelle fasst den Nettoeffekt des Übergangs zu IFRS 15 auf die Gewinnrücklage und nicht beherrschende Anteile zum 1. Januar 2018 zusammen.

<i>in TEUR</i>	<b>Effekt der Einführung des IFRS 15 am 1. Januar 2018</b>
<i>Sonstige Rücklagen</i>	
Entwicklungsprojekte: Forward Sales	4.649
Entwicklungsprojekte: Eigentumswohnungen	-370
<b>Effekt am 1. Januar 2018</b>	<b>4.279</b>
<i>Nicht beherrschende Anteile</i>	
Entwicklungsprojekte: Forward Sales	3.757
Entwicklungsprojekte: Eigentumswohnungen	-347
<b>Effekt am 1. Januar 2018</b>	<b>3.409</b>

Der Effekt der Erstanwendung von IFRS 15 auf das Eigenkapital des Konzerns leitet sich aus zwei Arten von Entwicklungsprojekten ab, die die Kriterien von IFRS 15.35 (b) und/oder (c) erfüllen. Anstelle der Kapitalisierung der im Zusam-

menhang mit den Projekten entstandenen Aufwendungen werden Erlöse und Aufwendungen ab 1. Januar 2018 zeitraumbezogen anteilig nach Fertigstellungsgrad des Projekts mittels der sogenannten Percentage-of-Completion-Methode (Ertragsrealisierung nach Leistungsfortschritt) erfasst. Diese beiden Gruppen von Entwicklungsprojekten sind:

- a) Forward Sales: Diese bilden einen integralen Bestandteil der Geschäfts- und Finanzierungsstrategie von CONSUS, wobei hochklassige institutionelle Anleger als langfristige Vertragspartner und Stammkunden vorwiegend Mietwohnungen von CONSUS erwerben. Vorauszahlungen sind vertraglich geregelt.
- b) Eigentumswohnungen: Wohneinheiten (Eigentumswohnungen) werden an individuelle Käufer veräußert.

Der Effekt auf die Gewinnrücklage spiegelt die Differenz zwischen dem Buchwert des mit den Projekten verbundenen Bestands vor Anwendung von IFRS 15 und dem Fortschritt des Projekts im Datum des Übergangs wider, die gemäß IFRS 15 im Eigenkapital erfasst wird. Der Projektfortschritt wird anhand des Verhältnisses der zum Bilanzstichtag angefallenen Gesamtaufwendungen zu den im letzten Businessplan prognostizierten Gesamtkosten unter Berücksichtigung und einschließlich Zinsaufwendungen gemessen. Die Tatsache, dass die aktivierten Zinsen bei der Berechnung nach Fertigstellungsgradmethode berücksichtigt werden, wird zu einer verbesserten korrekten Darstellung des wirtschaftlichen Ergebnisses führen und die Zuverlässigkeit der relevanten Informationen bezüglich entstandener Aufwendungen für die Kapitalisierung gemäß IFRS 15 stärken.

Diese Anpassung wirkt sich auf den Projektfortschritt aus, der anhand des Verhältnisses der zum Bilanzstichtag angefallenen Aufwendungen zu den im letzten Businessplan projektierten Gesamtkosten gemessen wird, nun einschließlich der Zinsaufwendungen.

Die Änderung der nicht beherrschenden Anteile hängt mit den oben beschriebenen Änderungen des Nettovermögens aufgrund des Übergangs der in das Projekt investierten Aktiengesellschaft zu IFRS 15, die nun in den Anwendungsbereich von IFRS 15 fällt, zusammen.

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die mit IFRS 15 verbundenen Wertberichtigungen zum 1. Januar 2018. Nicht dargestellte Posten wurden durch den Übergang zu IFRS 15 nicht beeinträchtigt.

<i>in TEUR</i>	<b>Anhang</b>	<b>Wie ursprünglich dargestellt 01.01.2018</b>	<b>IFRS 15</b>	<b>Angepasst 01.01.2018</b>
<b>Vermögenswerte</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.250,785</b>	<b>119.421</b>	<b>1.370,206</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9.1	527.350	-	527.350
Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9.1	10.532	-	10.532
Sachanlagen	9.2	4.940	-	4.940
Geschäfts- oder Firmenwert	9.3	700.076	-	700.076
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	9.2	2.886	-	2.886
Finanzielle Vermögenswerte	9.4	5.000	-	5.000
Vertragsvermögenswerte	9.6	-	116.866	116.866
Aktive latente Steuern	9.15	-	2.555	2.555
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.375,256</b>	<b>-105.119</b>	<b>1.270,137</b>
Unfertige Erzeugnisse inklusive erworbene Grundstücke und Gebäude	9.7	1.211,827	-120.145	1.091,681
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	9.8	56.017	-	56.017
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	13	27.840	-	27.840
Forderungen gegenüber der Steuerbehörde	9.9	275	-	275
Finanzielle Vermögenswerte	9.4	2.584	-	2.584
Sonstige Vermögenswerte	9.5	5.375	166	5.541
Vertragsvermögenswerte	9.6	-	14.860	14.860
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9.10	71.340	-	71.340
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>2.626,042</b>	<b>14.301</b>	<b>2.640,343</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>816.009</b>	<b>7.688</b>	<b>823.698</b>
Gezeichnetes Kapital	9.11(a)	79.850	-	79.850
Kapitalrücklage	9.11(h)	574.714	-	574.714
Sonstige Rücklagen	9.11(i)	-8.456	4.279	-4.177
Nicht beherrschende Anteile	9.11(j)	169.901	3.409	173.310

<i>in TEUR</i>	<b>Anhang</b>	<b>Wie ursprünglich dargestellt 01.01.2018</b>	<b>IFRS 15</b>	<b>Angepasst 01.01.2018</b>
<b>Vermögenswerte</b>				
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.125,726</b>	<b>6.100</b>	<b>1.131,826</b>
Finanzierungsverbindlichkeiten	9.12	1.013,617	-	1.013,617
Sonstige Verbindlichkeiten	9.14	8.386	-	8.386
Vertragsverbindlichkeiten	9.6	103.723	6.100	109.823
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>684.306</b>	<b>513</b>	<b>684.819</b>
Finanzierungsverbindlichkeiten	9.12	575.929	-	575.929
Rückstellungen	9.13	3.370	-	3.370
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.16	46.244	-	46.244
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	9.17	5.953	-	5.953
Ertragssteuerverbindlichkeiten	9.18	17.441	-	17.441
Erhaltene Anzahlungen	9.19	311	-	311
Sonstige Verbindlichkeiten	9.14	35.058	513	35.571
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.810,032</b>	<b>6.613</b>	<b>1.816,646</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>2.626,042</b>	<b>14.301</b>	<b>2.640,343</b>

Zum 1. Januar 2018 wird der Bestand der Projekte, die nun unter den Anwendungsbereich von IFRS 15 fallen, ausgebucht und in Vertragsvermögenswerte umgegliedert. Als solche werden sie entsprechend dem Projektfortschritt erfasst und nach Abzug erhaltener Vorauszahlungen dargelegt. Die Aufdeckung stiller Reserven aufgrund der Kaufpreisallokation der CG Gruppe AG letztes Jahr, welche sich auf einen künftigen Projektfortschritt bezog, wurde aus den Vorräten ausgebucht, unter den sonstigen Vermögenswerten erfasst und wird über den Entwicklungszeitraum entsprechend dem Projektfortschritt abgeschrieben. Die niedrigere Bewertung der sonstigen Verbindlichkeiten, infolge der Reduzierung des Nettovermögens, wird in der obigen Darstellung erläutert. Da der Konzern Beteiligungsverhältnisse an Kommanditgesellschaften als finanzielle Verbindlichkeiten behandelt, führt die Verminderung des Nettovermögens infolge des Übergangs zu IFRS 15 zu geringeren Verbindlichkeiten gegenüber diesen Minderheitsgesellschaftern.

Die folgende Tabelle zeigt den Effekt der Einführung von IFRS 15 auf den Nettoerlös des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018:

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018 exkl. IFRS 15</b>	<b>IFRS 15 Anpassung</b>	<b>31.12.2018 inkl. IFRS 15</b>
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	32.796	-	32.796
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	163.515	-	163.515
Erlöse aus Projektentwicklung	85.651	322.810	408.461
Erlöse aus Dienstleistungs-, Instandhaltungs- und Managementaktivitäten	10.199	-	10.199
<b>Summe Erlöse</b>	<b>292.161</b>	<b>322.810</b>	<b>614.971</b>
Bestandsveränderungen im projektbezogenen Vorratsvermögen	150.813	-298.165	-147.352
<b>Gesamtleistung</b>	<b>442.974</b>	<b>24.644</b>	<b>467.619</b>
Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung	-16.083	-	-16.083
Materialaufwand	-285.600	-	-285.600
Ergebnis aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25.631	-	25.631
Ergebnis aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	13.241	-	13.241
Personalaufwand	-36.911	-	-36.911
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.644	6.647	-59.997
<b>EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)</b>	<b>76.610</b>	<b>31.291</b>	<b>107.901</b>
Planmäßige Abschreibungen	-1.972	-202	-2.175
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>74.637</b>	<b>31.089</b>	<b>105.726</b>
Finanzerträge	4.620	-	4.620
Finanzaufwendungen	-121.834	-	-121.834
<b>EBT (Ergebnis vor Steuern)</b>	<b>-42.577</b>	<b>-</b>	<b>-11.488</b>
Ertragsteuern	11.192	-	11.192
<i>Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)</i>	<i>-31.385</i>	<i>31.089</i>	<i>-296</i>
<i>Periodenergebnis (aufgegebene Geschäftsbereiche)</i>	<i>1.464</i>	<i>-</i>	<i>1.464</i>
<b>Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern)</b>	<b>-29.920</b>	<b>31.089</b>	<b>1.168</b>

Umsatzerlöse werden nach IFRS 15 zeitraumbezogen anhand des Projektfortschritts der Entwicklung erfasst. Dies führte zur Ausbuchung von Erlösen aufgrund des Projektfortschritts bei Erhalt der Baugenehmigung und mit der geplanten Entwicklungsmarge. Die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Projekts entstandenen Aufwendungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens im Projektzeitraum erfasst.



Weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen ergeben sich aus der Abschreibung des künftigen Teils der Höherbewertung infolge der CG Kaufpreisallokation.

## Sonstige Standards

Ferner waren am 1. Januar 2018 die folgenden IFRS und IFRIC verpflichtend anwendbar, die nicht zu wesentlichen Änderungen geführt haben:

- IFRIC 22 Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen
- Änderungen an IAS 40: Statusänderungen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Änderungen an IFRS 2: Klassifizierung und Bewertung von geschäftsanteilsbasierten Zahlungstransaktionen
- Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards im Zyklus 2014 bis 2016

Das IASB hat die folgenden IFRS und IFRIC veröffentlicht, die von der EU übernommen wurden, jedoch noch nicht gelten, und die für den Konzern von Bedeutung sein werden:

## IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (mit Wirkung ab dem 1. Januar 2019)

IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht und ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreizvereinbarungen und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen. IFRS 16 legt die Grundsätze für die Erfassung, Bewertung, Darstellung und Offenlegung von Leasingverhältnissen dar und verpflichtet Leasingnehmer dazu, alle Leasingverhältnisse nach einem einzigen „On-Balance-Sheet“-Modell zu erfassen, ähnlich der Erfassung von Finanzierungsleasingverhältnissen gemäß IAS 17. Der Standard sieht zwei Erleichterungswahlrechte für Leasingnehmer bei der Erfassung vor: bei Leasing „geringfügiger Wirtschaftsgüter“ (z. B. PC) und kurzfristigen Leasingverträgen (d. h. mit einer Leasingdauer von 12 Monaten oder weniger), diese übt die Gruppe aus. Am Datum des Leasingbeginns muss ein Leasingnehmer eine Pflicht zur Leistung von Leasingzahlungen (d. h. die Leasingverpflichtung) sowie einen Vermögenswert erfassen, der das Recht zur Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswerts während der Leasingdauer darstellt („Nutzungsrecht“, „Right-of-use asset“). Leasingnehmer müssen dann die Zinsaufwendungen für die Leasingverpflichtung und die Aufwendungen für die Abschreibung des Right-of-use assets gesondert erfassen. Hinsichtlich der erstmaligen Anwendung wendet die Gruppe die in IFRS 16.C5 (b) beschriebene Methode an, dabei wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen angesetzt und ein Nutzungsrecht in gleicher Höhe, vermindert um etwaige abgegrenzte Leasingzahlungen aktiviert.

Leasingnehmer werden auch die Leasingverpflichtung bei Eintreten bestimmter Ereignisse neu bewerten müssen (z. B. bei Änderung der Leasingdauer, Änderungen der künftigen Leasingzahlungen infolge einer Änderung

eines Indexes oder Zinssatzes, der bei der Bestimmung dieser Zahlungen verwendet wird). Der Leasingnehmer wird den Betrag der Neubewertung der Leasingverpflichtung als Anpassung des Nutzungsrechts erfassen.

Die Rechnungslegung des Leasinggebers nach IFRS 16 bleibt im Wesentlichen wie die aktuelle Rechnungslegung nach Maßgabe von IAS 17. Der Leasinggeber wird weiterhin alle Leasingverhältnisse mittels desselben Klassifikationsprinzips wie in IAS 17 klassifizieren und zwischen zwei Arten von Leasingverhältnissen unterscheiden: Operating-Leasing und Finanzierungsleasing.

IFRS 16 verpflichtet Leasingnehmer und Leasinggeber zu weitreichenderen Angaben als nach Maßgabe von IAS 17 erforderlich sind.

### (i) *Leasingverträge, bei denen CONSUS Leasingnehmer ist*

CONSUS wird neue Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für seine Operating-Leasingverträge für Büroräume, Fahrzeuge, Büro- und sonstige Ausstattung erfassen. Das Wesen der mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Aufwendungen wird sich nun ändern, da CONSUS Vermögenswerte, bei denen ein Nutzungsrecht besteht, als Abschreibungen und Zinsaufwendungen als Leasingverpflichtungen erfassen wird.

Zuvor hatte CONSUS Operating-Leasingaufwendungen linear über die Leasing-Laufzeit abgesetzt und Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nur im Umfang der zeitlichen Differenz zwischen tatsächlichen Leasingzahlungen und der Verbuchung der Aufwendung erfasst.

Es ist keine wesentliche Auswirkung auf die Finanzierungsleasingverhältnisse des Konzerns zu erwarten.

Anhand der momentan verfügbaren Information schätzt CONSUS, dass der Konzern zum 1. Januar 2019 zusätzliche Leasing-Verbindlichkeiten in Höhe von 11.130 TEUR erfassen wird. Da der Unternehmenszusammenschluss mit SSN erst einen Monat vor dem Bilanzstichtag stattfand und SSN seit Dezember 2018 die Rechnungslegung nach IFRS 16 aufgenommen hat, wurde das Projekt zur Umstellung noch nicht abgeschlossen.

### (ii) *Leasingverträge, bei denen CONSUS als Leasinggeber auftritt*

CONSUS erwartet keine wesentlichen Änderungen bei Leasingverträgen, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt.

CONSUS plant, IFRS 16 erstmalig am 1. Januar 2019 mit modifiziertem rückwirkenden Ansatz anzuwenden. Deshalb wird der kumulative Effekt der Einführung des IFRS 16 als Anpassung der sonstigen Rücklagen in der Eröffnungsbilanz am 1. Januar 2019 erfasst werden, ohne dass die Vergleichswerte angepasst werden.

CONSUS plant, Gebrauch von der Erleichterungsmöglichkeit zu machen, sodass die Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung nicht für sämtliche bestehenden Verträge erneut beurteilt werden muss. Das bedeutet, der Konzern wird IFRS 16 auf alle Verträge anwenden, die er vor dem 1. Januar 2019 geschlossen hat und die als Leasingverträge gemäß IAS 17 und IFRIC 4 gelten.

Das IASB hat außerdem die folgenden Standards und Interpretationen geändert, ergänzt oder veröffentlicht, die in künftigen Perioden anwendbar sein werden. Allerdings werden diese entweder keinen wesentlichen Effekt

auf den konsolidierten Jahresabschluss des Konzerns haben oder der Prozess der Beurteilung der potenziellen Auswirkungen läuft noch.

Standard	Bezeichnung	Datum der erstmaligen verpflichtenden Anwendung*	Geplantes Datum der erstmaligen Anwendung
<i>Übernahme erfolgt</i>			
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
<b>AIP 2015–2017</b>	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards	01.01.2019	01.01.2019
Änderung von IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	01.01.2019
Änderung von IAS 19	Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019	01.01.2019
Änderung von IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	01.01.2019
<i>Übernahme ausstehend</i>			
Rahmenkonzept	Änderungen an den Verweisen auf das Rahmenkonzept innerhalb der IFRS Standards	01.01.2020	01.01.2020
Änderung von IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	01.01.2020	01.01.2020
Änderung von IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	01.01.2021

\* angepasst durch EU-Übernahme, falls anwendbar

## 6. ANWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Die Erstellung von konsolidierten Jahresabschlüssen nach IFRS erfordert Annahmen und Schätzungen, die die Buchwerte der erfassten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten beeinflussen. Die Annahmen und Schätzungen beruhen auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Erstellung des konsolidierten Jahresabschlusses vorlagen. Die Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen für künftige Perioden und tatsächliche künftige Ergebnisse können von den erwarteten im konsolidierten Jahresabschluss abweichen und haben Auswirkungen, die sich in künftigen konsolidierten Jahresabschlüssen niederschlagen werden.

Weitere Ausführungen zu den Annahmen und vorgenommenen Schätzungen sind in den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten dargelegt.

Schätzungen und Ermessensentscheidungen liegen insbesondere in folgenden Bereichen vor:

### Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die in den Bewertungsmodellen angewendeten Inputfaktoren zur Bestimmung der Marktwerte von Immobilienvermögen, wie z. B. erwartete Cashflows, die angenommene Mietpreisentwicklung, die erwartete Leerstandsquote, Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsrate, sind wichtige Bewertungsparameter. Diese Inputfaktoren stützen sich auf Annahmen über die Zukunft. Sie werden von externen Sachverständigen anhand öffentlich verfügbarer Marktdaten sowie anhand der Erfahrungswerte des Unternehmens festgelegt.

In Abschnitt 9.1. findet sich eine Sensitivitätsanalyse zur Quantifizierung der Auswirkung einer Abweichung bei den Hauptinputfaktoren auf die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien.

### Aktive latente Steuern

Ob aktive latente Steuern erfasst werden können, hängt davon ab, ob und wie wahrscheinlich es ist, dass künftige Steuervorteile realisiert werden können. Jedoch können der tatsächliche Betrag der zu versteuernden Erträge in künftigen Perioden und der tatsächliche Nutzen aktiver latenter Steuern von den Erwartungen abweichen, die zum Zeitpunkt der Kapitalisierung der latenten Steuern maßgeblich waren. Daher könnten innerhalb der kommenden Geschäftsjahre erzielte Ergebnisse, die von den Annahmen zum Berichtsdatum abweichen, eine wesentliche Anpassung des Buchwerts der aktiven latenten Steuern erfordern. Der Konzern hat 88 Mio. EUR (2017: 60 Mio. EUR) geschätzter steuerliche Verlustvorträge. Diese Verluste beziehen sich auf Tochtergesellschaften mit einer Verlusthistorie, verfallen nicht und lassen sich nicht an anderer Stelle im Konzern gegen zu versteuernde Erträge verrechnen. Die Tochtergesellschaften haben weder zu versteuernde temporäre Differenzen noch verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten, die die Erfassung dieser Verluste als aktive latente Steuern zum Teil stützen könnten. Auf dieser

Grundlage kam der Konzern zu dem Schluss, dass er für die steuerlichen Verlustvorträge keine aktiven latenten Steuern ansetzen kann.

## Rückstellungen

Im Datum der Erfassung und der Bewertung besteht Ungewissheit hinsichtlich künftiger Erhöhungen, des Betrags, Zeitpunkts und der Wahrscheinlichkeit von Rückstellungen.

Es ist nach vernünftigem Ermessen anhand der vorliegenden Kenntnisse möglich, dass die im kommenden Geschäftsjahr erzielten Ergebnisse, die von den Annahmen abweichen, eine wesentliche Anpassung des Buchwerts der Rückstellungen erfordern, was in der Konzernbilanz dargestellt ist.

## Bewertung von Finanzverbindlichkeiten

Für die Bewertung von Finanzverbindlichkeiten spielen insbesondere Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows und etwaige Änderungen der Geschäftsbedingungen eine große Rolle. Ferner werden die Schätzungen für gesellschaftsspezifische Risikozuschläge aus den jeweiligen Finanzierungen abgeleitet.

In Abschnitt 12.3 findet sich eine Sensitivitätsanalyse zur Quantifizierung der Auswirkung einer Abweichung der Marktzinssätze auf den Buchwert der Finanzverbindlichkeiten.

## Werthaltigkeitsprüfung des Geschäftswerts

Der Bestimmung des erzielbaren Betrags müssen Annahmen und Schätzungen zugrunde liegen, besonders zu der künftigen Gewinnentwicklung und den nachhaltigen Wachstumsraten.

## Unternehmenszusammenschlüsse mit der CG Gruppe AG und der SSN Group AG

Unternehmenszusammenschlüsse erfordern im Rahmen von IFRS 3 die Erfassung aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu ihrem beizulegenden Zeitwert am Erwerbstichtag. Um den beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten abzuleiten, sind jeweils spezifische Inputdaten zu bewerten. Zur Ermittlung des Immobilienbestandes beispielsweise sind künftige Aufwendungen sowie der künftige Verkaufspreis zentrale Inputfaktoren. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts finanzieller Verbindlichkeiten hängt in großem Maße von Inputfaktoren, wie z.B. dem angewandten marktüblichen Zinssatz, ab.

## Erlösrealisierung

Sowohl Erlöse aus veräußerten Immobilienbeständen als auch Erlöse aus der Immobilienentwicklung unterliegen wesentlichen Schätzungen und Managemententscheidungen. Erträge aus der Immobilienentwicklung stützen sich stark auf den Geschäftsplan, um den Projektfortschritt sowie die pro-

gnostizierten Erträge zu bewerten. Der Geschäftsplan unterliegt den Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung.

Die Gesellschaft verwendet das Cost-to-Cost-Verfahren zur Ermittlung des Projektfortschrittes zu jedem Bilanzstichtag. Daher werden die abgegrenzten Kosten (einschließlich Fair-Value-Anpassungen aufgrund von Unternehmenszusammenschlüssen und aufgelaufenen Zinsen) den gesamten Projektkosten des eigentlichen Geschäftsplans gegenübergestellt. Der Businessplan wird projektbezogen erstellt. Daher verwendet das Unternehmen den gleichen Businessplan wie für den zum Jahresende durchgeführten Werthaltigkeitstest. Die Marge jedes Projektes wird ebenfalls projektbezogen unter Berücksichtigung des vereinbarten Terminverkaufspreises für jeden Immobilienbestand berechnet. Der Forward-Verkaufspreis unterliegt einigen zukünftigen Unsicherheiten wie der Gesamtmietfläche nach dem Bau und dem Mietpreis, den die Gesellschaft nach Fertigstellung des Gebäudes erzielen könnte. Die Cost-to-Cost-Methode stellt den Baufortschritt am treffendsten dar, da sie das Risiko zukünftiger Mittelabflüsse in der Entwicklung am zutreffendsten darstellt. Die angewandte Methode der Umsatzrealisierung führte in den meisten Fällen zu einer früheren Umsatzrealisierung im Vergleich zu den vereinbarten Zahlungsbedingungen. In den meisten Fällen bestimmen die Verträge mit den Kunden die Zahlungsbedingungen auf Grundlage der Fertigstellung von Bauabschnitten, sodass die Zahlungen meist erst dann erfolgen, wenn eine Teilleistung erbracht ist.

Ebenso unterliegen Erlöse aus veräußerten Immobilienbeständen Schätzungen und Entscheidungen der Geschäftsleitung. Zum Beispiel wird der Erlös anhand des vertraglich vereinbarten Transaktionspreises bemessen und kann Schätzungen der Geschäftsleitung erfordern, z. B. des Betrags und der Zeitpunkte der bedingten Kaufpreisbestandteile. Zum Teil können Verkaufspreise branchenspezifische Merkmale beinhalten, wie z.B. variable Komponenten. In einem solchen Fall muss die Geschäftsleitung Schätzungen hinsichtlich des Betrags des Kaufpreises anstellen. Zudem unterliegt auch der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung teilweise gewissen Schätzunsicherheiten. Beispielsweise kann in bestimmten Fällen ein Rücktrittsrecht vereinbart werden für den Fall, dass Baugenehmigungen innerhalb einer bestimmten Frist nicht erteilt werden. In diesen Fällen gewährleistet das Unternehmen, dass keine Erlöse erfasst werden, wenn nicht alle Voraussetzungen gemäß IFRS 15 erfüllt sind. Hierzu beurteilt das Management zu jedem Abschlusstichtag die jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten der möglichen Szenarien.

## 7. KONSOLIDIERUNGSKREIS

### 7.1. Veränderungen des Konsolidierungskreises

Während der dargelegten Geschäftsjahre hat sich die Zahl der vollständig zu konsolidierenden Gesellschaften wie folgt verändert:

Anzahl vollkonsolidierter Unternehmen	2018	2017
<b>zum 01.01.</b>	<b>109</b>	<b>6</b>
Zugänge – Unternehmenszusammenschluss IFRS 3	105	103
Zugänge – Erwerb von Vermögenswerten, nicht IFRS 3	5	
Zugänge – Neugründung	14	
Veräußerungen – Verkauf	44	
Veräußerungen – Zusammenschluss	2	
Veräußerungen – Liquidation	–	
<b>zum 31.12.</b>	<b>187</b>	<b>109</b>

Im Geschäftsjahr 2018, wie auch im Vorjahr, gab es einen wesentlichen Zuwachs im Rahmen von Übernahmen, welche im Einzelnen im nachstehenden Abschnitt gemäß den Anforderungen von IFRS 3 dargelegt sind. Mit dem „Buy and Hold“-Portfolio verbundene Einheiten wie GxP und CCPs wurden im Geschäftsjahr 2018 veräußert.

Ferner wurde ein neu geschaffenes Entwicklungsprojekt von CG während des Geschäftsjahres 2018 als Joint Venture gemäß IFRS 11 klassifiziert.

### 7.2. Unternehmenszusammenschlüsse

#### (a) SSN Group AG

Am 3. Dezember 2018 erwarb die CONSUS Real Estate AG 93,4 % der Anteile an der SSN Group AG (SSN Group, SSN) sowie zwei Darlehensforderungen gegen die SSN Group gegen ein Gesamtpreis von 245 Mio. EUR in bar. Es wurde eine Earn-out-Klausel über 10 Mio. EUR vereinbart, die sieben Jahre nach dem Erwerbsdatum ausbezahlt sind, falls bestimmte Handelsergebnis-Grenzwerte erreicht werden. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass der Grenzwert mit nahezu nullprozentiger Wahrscheinlichkeit erreicht und der beizulegende Zeitwert des bedingten Kaufpreisbestandteils entsprechend 0,0 Mio. EUR beträgt. Der Kaufpreis wurde finanziert durch vorhandene Barmittel und eine Übernahmefazilität von J.P. Morgan in Höhe von 250 Mio. EUR. Die Gesellschaft erhöhte ihr Bruttoentwicklungsvolumen (Gross Development Volume, GDV) von rund 6,2 Mrd. Euro auf rund 9,6 Mrd. Euro und die Gesamtzahl der Entwicklungsprojekte von 53 auf 65 beträchtlich. Gleichzeitig erwarb die Gesellschaft von der CONSUS-Mehrheitsaktionärin Aggregate Deutschland S. A. 38,9 % der SG Development GmbH, einer 51-%igen Tochtergesellschaft der SSN Group, die neun von zwölf Entwicklungsprojekten hält, sowie eine Beteiligung von 85,9 % an der Wilhelmstraße I GmbH, die wiederum 50 % der Anteile an einer SSN-Landmark-Entwicklung in Berlin Mitte hält. Die Übernahme erfolgte durch Sacheinlage gegen Ausgabe von 26.875.000 neuen CONSUS-Aktien, die im Abschluss mit einem

Preis von 8,02 EUR je Aktie enthalten sind, woraus sich eine Einlage in Höhe von 215.647 TEUR ergibt. Die Durchführung der SSN-Transaktion als Ganzes hing von der gleichzeitigen Durchführung beider Schritte ab, weshalb die beiden Schritte für Rechnungslegungszwecke als eine verbundene Transaktion betrachtet werden. Die kombinierten Transaktionen führten dazu, dass die CONSUS-Gruppe alle relevanten Entscheidungen der SSN Gruppe kontrolliert und das maximale wirtschaftliche Risiko trägt.

Dem Erwerb lag folgendes Prinzip zugrunde:

- Erwerb eines Wohnimmobilienprojektentwicklers, um die Versorgung mit hochwertigen Immobilien für das Unternehmen sicherzustellen
- Die Ertragsbasis des Unternehmens durch weitere Projektentwicklungen zu ergänzen
- Den Vorteil der positiven Wahrnehmung der SSN Group im Markt nutzen.

in TEUR	Fair Value nach Erwerb
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.621
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, einschließlich geleisteter Anzahlungen	28.689
Vertragsvermögenswerte	11.525
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.642
Unfertige Erzeugnisse	908.300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	10.645
Sonstige Vermögenswerte	–
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	37.491
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.493
Forderungen gegen Finanzbehörden	4.125
Sonstige Vermögenswerte	28
Finanzvermögenswerte	31.511
Zum Verkauf gehaltene Vermögenswerte	1.329
Finanzverbindlichkeiten	-749.193
Rückstellungen und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-47.397
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-9.249
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	- 59.205
Verbindlichkeiten gegen Finanzbehörden	- 1.545
Latente Steuerverbindlichkeiten	-62.648
<b>Nettovermögen</b>	<b>131.161</b>
<b>Übertragene Gegenleistung</b>	<b>413.897</b>
davon Zahlungsmittelabfluss	198.250
davon Anteil am Eigenkapital	215.647
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>21.527</b>
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>304.264</b>

Das SSN-Portfolio besteht im Wesentlichen aus Entwicklungsprojekten, die sich in unterschiedlichen Phasen der Entwicklung befinden (noch vermietet, Entwicklungs-/Planungsphase oder Bau-/Sanierungsphase). Durch unabhängige externe Gutachter erstellte Bewertungen basierten auf einer risikoadjustierten Bewertung nach dem Residualwertverfahren, mit Ausnahme der bestehenden Gebäude, bei denen eine Discounted-Cashflow-Methode angewendet wurde. Zur Bestimmung der Wertberichtigungen bei Finanzierungsverbindlichkeiten wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die Bewertung beruht auf künftigen Cashflows, die aus Erwerberperspektive prognostiziert wurden.
- Darlehenstilgungen und Zinszahlungen werden gemäß den Darlehensverträgen zwischen den betreffenden Parteien prognostiziert.
- Die angewendeten Diskontierungssätze hängen von der Art der jeweiligen Finanzierung des Darlehens ab und wurden zu Diskontierungssätzen von 3 bis 15 % berechnet.

Wegen der Komplexität der Erwerbe behält sich der Konzern die Option vor, rückwirkende Anpassungen vorzunehmen. Zu den wesentlichen offenen Aspekten gehören u. a. die Prüfung, wie die beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Immobilienentwicklungsprojekten, Vertragsvermögenswerten, Finanzierungsverbindlichkeiten, der Gegenleistung, der nicht beherrschenden Anteile und die sich daraus ergebenden latenten Steuern zu bewerten sind. Somit handelt es sich bei den gemachten Angaben um vorläufige Angaben im Sinne des IFRS 3.45.

Die Transaktionskosten, die der Übernahme von SSN zuzurechnen sind, betragen 1.549 TEUR, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2018 ausgewiesen sind.

Der Geschäfts- oder Firmenwert, der hauptsächlich nicht separat identifizierbare Vermögenswerte wie den positiven Geschäftsausblick und Mitarbeiter-Know-how darstellt, ist steuerlich nicht abzugsfähig. Der Konzern wendete das „Partial-Goodwill-Modell“ an, bei dem die nicht beherrschenden Anteile in Höhe ihres Anteils an den identifizierbaren Nettovermögenswerten ohne Einbeziehung eines Geschäfts- oder Firmenwertes bewertet werden. Bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten wird keine unbestimmte Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Es wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Bruttowert von 10.759 TEUR erworben, wovon 163 TEUR wahrscheinlich uneinbringlich sind. Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte beläuft sich auf 54.019 TEUR.

Seit der SSN-Erstkonsolidierung am 3. Dezember 2018 trug die SSN zu Konzernumsatz 61.591 TEUR und zum Gesamtergebnis des Konzerns –1.706 EUR bei. Bei einer Konsolidierung zu Beginn des Geschäftsjahres hätte die SSN 108.158 TEUR zum Konzernumsatz und –5.764 TEUR zum Gesamtergebnis des Konzerns beigetragen.

#### (b) DIPLAN Gesellschaft für Digitales Planen und Bauen GmbH

Zum 07. Dezember 2018 hat das Unternehmen 75.100 Geschäftsanteile an der DIPLAN Gesellschaft für Digitales Planen und Bauen GmbH, Köln (DIPLAN) von einer Gruppe Investoren erworben. DIPLAN ist ein innovatives PropTech-Unternehmen, das plant, sich auf die Weiterentwicklung des Digitalisierungsprozesses der Kernunternehmungen der Gesellschaft in Entwick-

lung und Bau zu konzentrieren. Das projektorientierte Konstruktionssystem, dessen Entwicklung DIPLAN beabsichtigt, ermöglicht effiziente und softwaregestützte Design- und Planungsprozesse, wodurch das volle Potenzial der industriellen Vorfertigung von Baukomponenten realisierbar ist. Die erworbene Beteiligung entspricht 75 % der DIPLAN-Geschäftsanteile. Die übernommenen DIPLAN-Geschäftsanteile sind außerdem mit Stimmrechten behaftet. Der Kaufpreis von 3.745 TEUR wurde 2018 in bar geleistet.

Durch diesen Unternehmenszusammenschluss entstanden keine wesentlichen Übernahmekosten. Der Kaufpreis wurde den übernommenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit Kaufpreisallokation zum Übernahmedatum wie folgt zugerechnet:

<i>in TEUR</i>	<b>Fair Value nach Erwerb</b>
Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen	79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	395
Sonstige Vermögenswerte	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	47
Rückstellungen und sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	189
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41
<b>Nettovermögen</b>	<b>293</b>
<b>Übertragene Gegenleistung</b>	<b>3.745</b>
davon Bareinlagen	3.745
Nicht beherrschende Anteile	73
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>3.525</b>

Wegen der Komplexität der Erwerbe behält sich der Konzern die Option vor, rückwirkende Anpassungen vorzunehmen. Zu den wesentlichen offenen Aspekten gehört u. a. die Prüfung, wie die beizulegenden Zeitwerte von materiellen und immateriellen Vermögenswerten, Finanzierungsverbindlichkeiten, der Gegenleistung, der nicht beherrschenden Anteile und die sich daraus ergebenden latenten Steuern zu bewerten sind. Somit handelt es sich bei den gemachten Angaben um vorläufige Angaben im Sinne des IFRS 3.45.

Die Transaktionskosten, die der Übernahme von DIPLAN zuzurechnen sind, betragen 19 TEUR, welche in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2018 ausgewiesen sind.

Der Geschäfts- oder Firmenwert, der hauptsächlich nicht separat identifizierbare Vermögenswerte wie den positiven Geschäftsausblick und das Mitarbeiter-Know-how darstellt, ist steuerlich nicht abzugsfähig. Der Konzern wendete das „Partial-Goodwill-Modell“ an, bei dem die nicht beherrschenden Anteile in Höhe ihres Anteils an den identifizierbaren Nettovermögenswerten ohne Einbeziehung eines Geschäfts- oder Firmenwertes bewertet werden. Bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten wird keine

unbestimmte Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Aufgrund der Tatsache, dass DIPLAN gegenwärtig ausschließlich Dienstleistungen für die CG erbringt, werden keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte ausgewiesen.

DIPLAN hat weder zur Gesamtleistung noch zum Gesamtergebnis des Konzerns beigetragen, da die Erstkonsolidierung zum 31. Dezember 2018 stattfand. Bei einer Konsolidierung zu Beginn des Geschäftsjahres hätte die DIPLAN aufgrund dessen, dass die DIPLAN ausschließlich Dienstleistungen für die CG erbrachte, nicht zur Gesamtleistung des Konzerns beigetragen. Dies hätte sich nachteilig mit einem Betrag von -175 TEUR auf das Gesamtergebnis des Konzerns ausgewirkt.

### (c) CG Gruppe AG und GxP-Kaufpreisallokation

Der Konzern hat am 21. Dezember 2017 die Kontrolle über CG im Sinne von IFRS 10 erlangt. Für Bilanzierungszwecke wurde der 31. Dezember 2017 für die Erstkonsolidierung der CG als Tochterunternehmen herangezogen.

Aufgrund der Komplexität der Akquisitionen behielt sich der Konzern die Möglichkeit vor, eine rückwirkende Anpassung vorzunehmen. Zu den offenen Kernpunkten gehörte die Überprüfung der Bewertung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Immobilienentwicklungsprojekten, Finanzierungsverbindlichkeiten, der Gegenleistung, der nicht-beherrschenden Anteile und der daraus resultierenden latenten Steuern. Daher waren die Angaben zur Kaufpreisallokation im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gemäß IFRS 3.45 vorläufig.

Die Kaufpreisallokation wurde im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2018 abgeschlossen. Nach dem abschließenden Bewertungsbericht sank der gesamte beizulegende Zeitwert der unfertigen Leistungen um 40.848 TEUR. Hieraus ergaben sich wesentliche Reduzierungen der passiven latenten Steuern in Höhe von 12.254 TEUR und der Verbindlichkeiten in Höhe von 2.194 TEUR. Die Anteile der Minderheitsgesellschafter haben sich um 256 TEUR verändert. Detaillierte Informationen zu den beizulegenden Zeitwerten nach der endgültigen Kaufpreisallokation sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

<i>in TEUR</i>	<b>Fair Value nach Erwerb</b>
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.552
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, einschließlich geleisteter Anzahlungen	213.680
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.954
Unfertige Erzeugnisse	1.170,979
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	81.715
Sonstige Vermögenswerte	4.255
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.032
Finanzierungsverbindlichkeiten	1.007,706
Rückstellungen und sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	52.065
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	83.539
Latente Steuerverbindlichkeiten	80.449
<b>Nettovermögen</b>	<b>291.407</b>
<b>Übertragene Gegenleistung</b>	<b>872.609</b>
<i>davon Barzahlung</i>	12.500
<i>davon Anteil am Eigenkapital</i>	860.109
Nicht beherrschende Anteile	143.432
<b>Firmenwert</b>	<b>724.634</b>

Die Kaufpreisallokation für den zweiten Unternehmenszusammenschluss im Jahr 2017 (GxP) wurde ebenfalls im zweiten Quartal 2018 abgeschlossen. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Jahresabschluss.

### 7.3. Weitere Zugänge zum Konsolidierungskreis („asset acquisition“)

Während des Geschäftsjahrs 2018 erwarb der Konzern über seine Tochtergesellschaft CG Gruppe AG fünf Immobiliengesellschaften im Rahmen von als Anteilserwerb (Share Deal) strukturierten Transaktionen. Die übernommenen Unternehmen bilden keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 und wurden als direkte Immobilienerwerbe dargestellt. Die Erwerbskosten für die Immobilien wurden den individuellen identifizierbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Es könnte eine geringe weitere Zahlung aus einer variablen Komponente anfallen. Gegenwärtig geht das Unternehmen davon aus, dass dies keine wesentlichen Auswirkungen haben wird und hat daher keinen variablen Kaufpreis erfasst.

#### 7.4. Veräußerungen im Konsolidierungskreis

Am 15. Mai 2018 hat das Unternehmen seine Anteile an zehn Unternehmen veräußert, die insgesamt acht Gewerbeobjekte und zwei Kaufverpflichtungen besaßen und zuvor im CONSUS-Segment ausgewiesen wurden. Die Gewerbeobjekte waren Teil separater Rechtssubjekte. Die Transaktion war als Anteilserwerb (Share Deal) strukturiert und wurde im Juni 2018 abgeschlossen.

Die Entkonsolidierung der Einheiten ergab einen Ertrag von 2.893 TEUR, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde. Dieser Ertrag umfasst Forderungen in Höhe von insgesamt 5.051 TEUR. Der Erwerber ist zur Prüfung der Abschlussbilanz berechtigt. Die ausstehende Zahlung kann nachträglichen Änderungen unterliegen. Das Unternehmen erwartet, dass der ausstehende Betrag bis zu Beginn des Jahres 2019 bezahlt sein wird.

Zum 3. August 2018 veräußerte das Unternehmen seine Beteiligung an der GxP. Die Entkonsolidierung der GxP ergab einen Ertrag von 20 TEUR, der im Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ausgewiesen wurde.

#### 7.5. Angaben zu Tochtergesellschaften mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Die Finanzinformationen zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen sind nachstehend zusammengefasst. Die angegebenen Beträge sind Beträge vor Eliminierungen, die zwischen den Unternehmen vorgenommen wurden.

<i>in TEUR</i>	<b>CG Gruppe AG</b>	<b>SSN Group</b>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	1.086.662	976.578
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-598.221	-643.830
<b>Kurzfristiges Nettovermögen</b>	<b>488.441</b>	<b>332.748</b>
Langfristige Vermögenswerte	507.881	397.910
Langfristige Verbindlichkeiten	-668.637	-296.563
<b>Langfristiges Nettovermögen</b>	<b>-160.756</b>	<b>101.347</b>
<b>Gesamtes Nettovermögen</b>	<b>327.685</b>	<b>434.095</b>

Am 3. Dezember 2018 erwarb das Unternehmen 93,4 % der Anteile an der SSN Group AG. Vor Eliminierungen, die zwischen den Unternehmen vorgenommen wurden, betragen die Umsatzerlöse von SSN für den am 31. Dezember 2018 abgeschlossenen Monat 16.671 TEUR. Der Verlust für den Monat betrug 1.706 TEUR.

Die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit betragen -3.270 TEUR. In dem am 31. Dezember 2018 abgeschlossenen Monat betragen die Cashflows aus der Investitionstätigkeit und die Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit insgesamt -231 TEUR bzw. 3.409 TEUR. Der gesamte Cashflow führte netto zu einer Verringerung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 92 TEUR.

Am 21. Dezember 2017 erwarb die Gesellschaft 55,0 % der Anteile an der CG Gruppe AG und erhöhte damit zusätzlich den Anteil im Jahr 2018 auf 64,7%. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Rahmen einer Vereinbarung zum Erwerb von 75 % auf voll verwässerter Basis einen Betrag von 20.000 TEUR an einen CG-Minderheitsgesellschafter als Teilzahlung für weitere Anteile gezahlt, wobei diese Anteile erst nach dem Bilanzstichtag nach weiteren Zahlungen zu übertragen sind. Daher werden sie unter den Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen ausgewiesen und die auf diese Anteile entfallenden Minderheitsanteile werden weiterhin ausgewiesen.

Vor Eliminierungen, die zwischen den Unternehmen vorgenommen wurden, betragen die Umsatzerlöse von CG für die zwölf Monate, die am 31. Dezember 2018 endeten, 445.106 TEUR. Der Gewinn für die zwölf Monate betrug 30.527 TEUR.

Die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit betragen 163.526 TEUR. In den zwölf Monaten, die am 31. Dezember 2018 endeten, betragen die Cashflows aus der Investitionstätigkeit und die Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit -82.551 TEUR bzw. -62.493 TEUR. Der gesamte Cashflow führte netto zu einer Erhöhung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 18.482 TEUR.

Den Minderheitsanteilseignern der CG Gruppe AG wurden in der Aktionärsvereinbarung gewisse Schutzrechte gewährt. Diese Rechte beziehen sich auf bestimmte definierte Themen außerhalb der operativen Entscheidungen im gewöhnlichen Geschäft. Obwohl es sich um Schutzrechte handelt, begrenzen sie den Zugang des Konzerns zu Aktiva und Passiva der CG derart, dass beispielsweise eine Veräußerung oder eine Übertragung der Gesamtheit aller Vermögenswerte oder erheblicher Teile an ein anderes Unternehmen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Minderheitsanteilseigner möglich ist.

Unter mehreren von Unternehmen der CG Gruppe und SSN Gruppe initiierten Kreditvereinbarungen sind die Rechte auf Dividendenausschüttung eingeschränkt.

#### 7.6. Angaben zu für den Konzern wesentlichen assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Im Geschäftsjahr 2018 konsolidierte die Gesellschaft MAP als Gemeinschaftsunternehmen, welches für den Konzern als wesentlich erachtet wird.

CONSUS hält eine Beteiligung von 75% an der MAP Liegenschaften GmbH. Aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftervertrages vom 27. Dezember 2018 besteht trotzdem keine Kontrolle gemäß IFRS 10, weshalb die MAP Liegenschaften GmbH gemäß IFRS 11 nach der Equity-Methode bilanziert wird.

<i>in TEUR</i>	<b>MAP GmbH 31.12.2018</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	39.064
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(278)
<b>Kurzfristiges Nettovermögen</b>	<b>38.786</b>
Langfristige Vermögenswerte	21.340
Langfristige Verbindlichkeiten	(31.359)
<b>Langfristiges Nettovermögen</b>	<b>(10.019)</b>
<b>Gesamtleistung</b>	
EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen)	137
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	150
EAT (Ergebnis nach Steuern)	139
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>139</b>
<b>Vom Gesamtergebnis des Jahres entfallen auf:</b>	-
Nicht beherrschende Anteile	35
<i>in TEUR</i>	
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	-
<b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-
<b>Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-
Nettozunahme/(-abnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	419
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Jahres	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>419</b>
<b>Nettovermögen zum 01.01.</b>	
	<b>28.629</b>
Gewinn/Verlust der Periode	139
<b>Nettovermögen am 31.12.</b>	<b>28.768</b>
Anteil des Konzerns in %	75
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>21.576</b>

Vor der ersten Vollkonsolidierung der CG Gruppe AG am 31. Dezember 2017 und nach der Übernahme einer Beteiligung von 50 % am Konzern am 2. November 2017 wurde die Beteiligung an der CG Gruppe AG als Investition erfasst und nach der Equity-Methode bilanziert. Für weitere Informationen siehe Kapitel 7.2.

Die nach der Equity-Methode bilanzierte Investition in ein assoziiertes Unternehmen betrifft ausschließlich die Gesamtergebnisrechnung für den

zweimonatigen Zeitraum ab dem 1. November 2017, da die CG Gruppe AG zum 31. Dezember 2017 vollkonsolidiert war.

<i>in TEUR</i>	<b>CG Gruppe AG 01.11–31.12.2017</b>
Umsatzerlöse	65.609
Abschreibungen	-205
Zinserträge	-
Zinsaufwendungen	-15.203
Ertragssteuern	1.027
<b>Nettogewinn aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	
	<b>-2.396</b>
Nettogewinn aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	
	-
Gesamtergebnis	-2.396

## 7.7. Aufgegebene Geschäftsbereiche

Am 3. August 2018 gab der Konzern bekannt, dass er einen Vertrag zur Veräußerung seiner nicht zum Kerngeschäft gehörenden Beteiligung an der GxP German Properties AG unterzeichnet hat. Dieser Verkauf steht in Einklang mit der kommunizierten Strategie der Gesellschaft, die Beteiligung an Nicht-Kerngeschäften zu beenden. Bis zum Verkauf wurde GxP von CONSUS weiterhin unabhängig geführt.

GxP stellte ein wesentliches operatives Segment innerhalb des Konzerns dar und wurde als separates berichtspflichtiges Segment ausgewiesen. Der Verkauf fiel daher gemäß IFRS 5.32 unter die Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs. Gemäß IFRS 5.15 wurde der aufgegebene Geschäftsbereich zum Buchwert bewertet, da dieser niedriger ist als der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Die Gewinne und Verluste aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich werden in der verkürzten Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Zwischenabschluss unter dem Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen separat ausgewiesen. Die Gesamtergebnisrechnung des Vorjahres wird entsprechend angepasst.

Aufgrund des Kontrollverlustes über GxP im dritten Quartal 2018 basieren die hierin dargestellten Werte für das Geschäftsjahr 2018 auf vorläufigen Zwischenabschlüssen.

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen stellt sich wie folgt dar:



<i>in TEUR</i>	<b>01.01.–31.12.2018</b>	<b>01.10.–31.12.2017</b>
Erträge aus Immobilienbewirtschaftung	6.543	2.018
Sonstige betriebliche Erträge	288	1.957
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.538	-2.255
<b>EBITDA</b>	<b>2.293</b>	<b>1.720</b>
Planmäßige Abschreibungen	-25	-17
<b>EBIT</b>	<b>2.269</b>	<b>1.703</b>
Zinsergebnis	-355	-219
<b>EBT</b>	<b>1.914</b>	<b>1.484</b>
Steuern	-449	-296
<b>EAT (aufgegebene Geschäftsbereiche)</b>	<b>1.464</b>	<b>1.188</b>
<hr/>		
Sonstiges Ergebnis	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.464</b>	<b>1.188</b>
<hr/>		
<b>Gewinn/(Verlust) der aufgegebenen Geschäftsbereiche je Aktie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Unverwässerter Jahresüberschuss/(-fehlbetrag) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,02	0,04
Verwässert, Jahresüberschuss/(-fehlbetrag) aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0,02	0,04

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	166.852	-
Sachanlagen	73	-
Geschäfts- oder Firmenwert	1.586	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	194	-
Finanzanlagen	3.605	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	1.359	-
Steuerforderungen	195	-
Sonstige Vermögenswerte	545	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.810	-
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>176.220</b>	-
Finanzierungsverbindlichkeiten	97.668	-
Passive latente Steuern	6.096	-
Finanzierungsverbindlichkeiten	5.352	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.722	-
Steuerverbindlichkeiten	131	-
Erhaltene Vorauszahlungen	339	-
Sonstige Verbindlichkeiten	3.010	-
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>114.318</b>	-

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.395	744
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.561	-4.815
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.920	2.729
<b>Cashflow aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-3.086</b>	<b>-1.342</b>

## 8. ANHANG ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 8.1. Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2017 baute der Konzern sein Immobilienportfolio stetig aus, sowohl durch den Erwerb von Immobilienvermögen als auch durch Unternehmenszusammenschlüsse. Ein wesentlicher Teil des Portfolios wurde im Geschäftsjahr 2018 veräußert.

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Mieterträge	32.088	6.770
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	690	870
Erträge aus sonstigen Waren und Dienstleistungen	18	52
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>32.796</b>	<b>7.691</b>
Betriebskosten	-14.510	-1.820
Instandhaltungskosten	-432	-992
Sonstige Dienstleistungen	-1.141	-942
<b>Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>-16.083</b>	<b>-3.754</b>
<b>Gesamtergebnis Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>16.713</b>	<b>3.937</b>

### 8.2. Erträge aus dem Abgang des Immobilienbestandes

Die Erträge aus dem Abgang des Immobilienbestandes beinhalten den Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Projekten, die nicht zeitraumbezogen nach IFRS 15 erfasst wurden.

Die Erträge aus dem Verkauf von Immobilien der CG Gruppe für das Geschäftsjahr 2018 resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der folgenden Immobilien:

- Naunhofer Straße, Leipzig
- Schloßstraße, Bergisch Gladbach,
- Feuerlandhöfe, Berlin
- Teilverkauf der Immobilie der Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG, Dresden
- Hallesches Ufer (HAU)

Da sich die Entwicklungsaktivitäten des Konzerns im Geschäftsjahr 2017 auf die Tochtergesellschaft CG Gruppe AG beschränkten, die erst zum 31. Dezember 2017 voll konsolidiert wurde, werden in der Vergleichsperiode keine Erträge ausgewiesen.

### 8.3. Bestandsveränderung

Die Veränderung der projektbezogenen Vorräte umfasst die Veränderungen aus dem Verkauf von Projekten und dem Beginn der zeitraumbezogenen Erfassung sowie die Erhöhung durch Aktivierung von Bau- und Konstruktionskosten.

Da sich die Entwicklungsaktivitäten des Konzerns im Geschäftsjahr 2017 auf die Tochtergesellschaft CG Gruppe AG beschränkten, die erst zum 31. De-

zember 2017 voll konsolidiert wurde, werden in der Vergleichsperiode keine Erträge ausgewiesen.

### 8.4. Erträge aus der Immobilienentwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Erträge aus der Immobilienentwicklung maßgeblich durch die für mehrere wesentliche Projekte erhaltenen Baugenehmigungen beeinflusst, die die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung bei Vertragsabschluss mit dem Kunden oder Erhalt einer Baugenehmigung einleiteten, je nachdem, welcher Termin später erfolgte.

Im ersten Halbjahr 2018 wurden Baugenehmigungen für die folgenden Entwicklungsprojekte erteilt und trugen wesentlich zu den Erträgen aus der Immobilienentwicklung bei:

- Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG (28.604 TEUR Erträge aus der Immobilienentwicklung für das laufende Geschäftsjahr),
- Artists Living Dresden PP GmbH & Co. KG (21.263 TEUR),
- Artists Living Köln StG GmbH & Co. KG (63.561 TEUR) und
- Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG (66.085 TEUR).

Artists Living Berlin/Steglitz GmbH & Co. KG hat im dritten Quartal 2018 mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen begonnen, nachdem die Baugenehmigung bereits 2017 erteilt wurde.

Im vierten Quartal 2018 wurden die folgenden Projekte in die zeitraumbezogene Erfassung aufgenommen:

- Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG (11.033 TEUR),
- COLOGNEO I GmbH & Co. KG (36.380 TEUR) und
- CG Löbtauer Str. GmbH & Co. KG (26.709 TEUR).

Da sich die Entwicklungsaktivitäten des Konzerns im Geschäftsjahr 2017 auf die Tochtergesellschaft CG Gruppe AG beschränkten, die erst zum 31. Dezember 2017 voll konsolidiert wurde, werden in der Vergleichsperiode keine Erträge ausgewiesen.

Die Erträge aus der Immobilienentwicklung setzen sich wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Erlöse aus der Projektentwicklung	408.461	-
- davon Erlöse aus Forward Sales	360.970	
- davon Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen	47.490	

Hinsichtlich der Erträge aus der Immobilienentwicklung hat die Gesellschaft eine wesentliche ausstehende Leistungsverpflichtung, die noch nicht erfüllt ist. Die Erfüllung der verbleibenden Verpflichtungen wird typischerweise mit dem Entwicklungsfortschritt des zugrunde liegenden Immobilienvermögens erfasst. Dieser Entwicklungsfortschritt wird anhand wesentlicher Annahmen des Managements gemessen, die unter Punkt 6 „Umsatzrealisierung“ beschrieben werden. Die relevanten Verträge legen die Zahlungsbedingungen auf der Grundlage der Fertigstellung von Teilleistungen fest (baurechtliche Gewerke). Der Abschluss dieser Teilarbeiten wird in der Regel von externen Experten oder den Kunden selbst bestätigt. Die ausstehen-

den Leistungsverpflichtungen betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung der Gebäude und beinhalten in der Regel keine Rückgabeverpflichtungen oder ähnliche Verpflichtungen des Unternehmens, sondern beinhalten im Wesentlichen nur die gesetzlichen Gewährleistungen.

Die Gesellschaft hat den ausstehenden Leistungsverpflichtungen, die zum 31. Dezember 2018 nicht ausgeführt wurden, einen Betrag von TEUR 1.592.762 zugeordnet. Bezüglich des aktuellen Geschäftsplans der Gesellschaft geht das Management davon aus, dass TEUR 1.585.509 auf Projekte entfallen, welche nicht innerhalb der nächsten 12 Monaten fertiggestellt werden.

### 8.5. Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrug im Geschäftsjahr 2018 25.631 TEUR und resultierte im Wesentlichen aus Neubewertungen von CG-Objekten wie Plagwitzer Höfe (Leipzig), Steglitzer Kreisel (Berlin), von-Sauer-Straße (Hamburg) und Marianenpark/ Alter Postbahnhof (Leipzig). Drei dieser Projekte wurden zum Jahresende 2017 ebenfalls als Finanzinvestition gehalten. Die Umgliederung des Projekts von-Sauer-Straße in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte, da die Gesellschaft beschlossen hat, dieses Gebäude in Zukunft zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen, und nicht mehr beabsichtigt, die Immobilie zu verkaufen.

Für das Geschäftsjahr 2017 betrug das Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien 17.060 TEUR und ergab sich vor allem aus Neubewertungen der CONSUS-Immobilien. Weitere Informationen wie Input-Parameter sind unter Ziffer 9.1 dargestellt.

### 8.6. Materialaufwendungen

Der Materialaufwand resultiert aus den Entwicklungsaktivitäten 2018, die im Geschäftsjahr 2018 begonnen wurden. Sie bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für Grundstückserwerbe, für den Bau und Baunebenkosten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Materialkosten erfasst, da der Projektentwickler CG zum 31. Dezember 2017 in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurde und somit nicht zum Ergebnis beigetragen hat.

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aufwendungen für den Erwerb von Land	-110.538	
Aufwendungen für Vorbereitung & Entwicklung	-9.751	
Aufwendungen für Gebäude – Gebäudekonstruktion	-59.711	
Aufwendungen für Gebäude – Technische Ausstattung	-3.317	
Aufwendungen für Außenanlagen	-3.128	
Aufwendungen für Innenanlagen	-1.933	
Baunebenkosten	-64.887	
Aufwendungen für sonstige Bauleistungen	-5.642	
Vermittlungskosten	-1.066	
Verwaltungskosten	-17.301	
Nebenkosten	-6.371	
Sonstige Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren	3.048	
Sonstige Dienstleistungen	-3.818	
Aufwendungen aus der Veräußerung von kurzfristigen Vermögenswerten	-1.185	
<b>Gesamt</b>	<b>-285.600</b>	<b>-</b>

### 8.7. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge für die dargestellten Berichtsperioden setzen sich wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Versicherungserstattungen	984	-
Gewinne aus der Veräußerung konsolidierter Unternehmen	2.893	-
Periodenfremde Erträge	1.327	2
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.201	-
Sonstige Erträge	6.837	238
<b>Summe</b>	<b>13.241</b>	<b>240</b>

## 8.8. Personalaufwand

Die Gesellschaft hat gegen Ende des Geschäftsjahres 2017 mit dem Aufbau einer eigenen Mitarbeiterbasis begonnen und dies im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt. Das Geschäftsjahr 2018 war durch die erstmalige Einbeziehung der Aufwendungen von CG sowie SSN, die 2018 für einen Monat einbezogen wurden, wesentlich beeinflusst.

Der Personalaufwand für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 ist unten aufgeführt.

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löhne und Gehälter	-31.850	-863
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	-5.061	-5
Anteilsbasierte Vergütung gemäß IFRS 2	-	-
<b>Summe</b>	<b>-36.911</b>	<b>-868</b>

## 8.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen sind wie folgt untergliedert:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen	-1.987	-
Beratungs- und Prüfungskosten	-17.832	-1.760
Verwaltungsaufwendungen	-913	-7.671
Betriebskosten für Geschäftsräume	-4.237	-2
Werbekosten	-17.485	-
Reise- und Transportkosten	-4.890	-80
Sonstige Steuern	-2.551	-331
Sonstige Aufwendungen	-4.468	-3.871
Aufwendungen aus Schätzänderungen	-5.634	-
<b>Summe</b>	<b>-59.997</b>	<b>-13.715</b>

Im Berichtszeitraum 2018 enthielten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wesentliche Beratungs- und Prüfungskosten, die hauptsächlich auf Portfoliotransaktionen, den Übergang zu IFRS, die Erstkonsolidierung und andere projektbezogene Arbeiten zurückzuführen sind, von denen einige in ihrer Art einmalig sind.

Die Aufwendungen aus Schätzänderungen spiegeln die Auswirkungen auf die Buchwerte der Vertragsvermögenswerte und die Rückstellungen aus der Aktualisierung des CG-Geschäftsplans wider.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtszeitraum 2017 betrafen im Wesentlichen die Vorbereitung des Börsengangs von CONSUS, der am 30. März 2017 stattfand. In der Position sonstige Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2017 sind im Wesentlichen Aufwendungen aus einem stornierten Vertrag zum Erwerb von Immobilien in Höhe von 3.513 TEUR enthal-

ten. Der Betrag entspricht einer bestimmten Vorauszahlung, die im Zuge der Stornierung des Vertrages ausgebucht wurde.

## 8.10. Planmäßige Abschreibungen

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	-477	-
Abschreibungen auf technische Anlagen	-12	-
Abschreibungen auf Büro- und Geschäftsausstattung sowie sonstige Vermögenswerte	-1.686	-
<b>Summe</b>	<b>-2.175</b>	<b>-</b>

Die Beträge entsprechen der planmäßigen Abschreibung von immateriellen Vermögenswerten, Anlagen und anderen Vermögenswerten. Im Berichtszeitraum und in den Vorjahren wurde kein Wertminderungsaufwand erfasst.

An dieser Stelle wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

## 8.11. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Zinserträge aus Bankeinlagen	44	5
Erträge aus der Fair-Value-Bewertung von Derivaten	2.070	-
Zinserträge aus der Ausbuchung von Derivaten	-	-
Zinserträge aus überfälligen Zahlungen	-	-
Zinserträge aus Darlehen	1.151	440
Sonstige finanzielle Erträge	1.356	-
<b>Summe Finanzertrag</b>	<b>4.620</b>	<b>445</b>
Aufwendungen aus der Fair-Value-Bewertung von Derivaten	-1.048	-1.710
Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten	-1.224	-
Zinsaufwand auf Darlehen	-118.544	-6.154
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	-	-
Zinsaufwand aus Finanzierungsleasing	-	-
Sonstiger Zinsaufwand	-1.018	-
<b>Summe Finanzaufwand</b>	<b>-121.834</b>	<b>-7.864</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-117.214</b>	<b>-7.419</b>

Das Finanzergebnis kann den Kategorien nach IFRS 9 wie folgt zugeordnet werden:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>
<b>Nettoergebnis aus Finanzanlagen, bewertet:</b>	<b>311</b>
Als FVPL	-2.272
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.583
Als FVOCI bewertete Eigenkapitalinstrumente im sonstigen Gesamtergebnis	-
Schuldtitle, die als FVOCI im sonstigen Gesamtergebnis bewertet werden.	-
OCI-effektive Wertänderungen während der Berichtsperiode	-
Umgliederung von OCI in die Gesamtergebnis-rechnung während der Berichtsperiode	-
<b>Nettoergebnis aus Finanzverbindlichkeiten, bewertet:</b>	<b>-117.525</b>
Als FVPL aufgrund der Ausübung der FV-Option	-
OCI-effektive Wertänderungen während der Berichtsperiode	-
In der Erfolgsrechnung erfasste Wertänderungen während der Berichtsperiode	-
Als FVPL	2.070
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-119.595
<b>Summe der Nettoergebnisse</b>	<b>-117.214</b>

Die Erträge aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im Berichtszeitraum 2018 resultieren aus dem derivativen Finanzinstrument, das in die 2017 begebene 200 Mio. Euro-Anleihe eingebettet ist und im Wesentlichen von der Entwicklung des Aktienkurses der CONSUS Real Estate AG beeinflusst wurde.

Die Finanzaufwendungen im Berichtszeitraum 2017 stehen im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung.

Die im Berichtszeitraum aktivierten Fremdkapitalkosten betragen 61.891 TEUR. Dementsprechend verzeichnete das EBITDA des Konzerns einen positiven Effekt aus der Aktivierung von Fremdkapitalkosten in gleicher Höhe.

## 8.12. Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Im vergangenen Geschäftsjahr ergaben sich die Verluste aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen aus der zweimonatigen Einbeziehung der CG Gruppe AG nach der Equity-Methode im November und Dezember 2017.

## 8.13. Ertragsteuern

Ertragssteueraufwendungen und -erträge setzen sich nach Herkunft wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Laufende Ertragsteuern	-20.107	-2
Periodenfremde Ertragsteuern	-8	-
Latente Steuern	31.307	-5.212
Periodenfremde latente Steuern	-	-
<b>Steuerergebnis</b>	<b>11.192</b>	<b>-5.214</b>

Der Steuerertrag im Berichtsjahr beträgt 10.253 TEUR und ergibt sich hauptsächlich aus den im Berichtszeitraum aufgetretenen latenten Steuern auf temporäre Differenzen.

Der Steueraufwand im Vorjahr beträgt 5.214 TEUR und resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf zeitweilige Differenzen, die während der Periode entstanden sind. Weitere Informationen finden sich in Kapitel 9.15.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung des in der jeweiligen Periode erwarteten Steueraufwands, der mit dem effektiven Steuersatz von 30,175 % (2017: 30,175 %) berechnet wird, zum tatsächlichen Steueraufwand oder -ertrag:

<i>in TEUR</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>IFRS-Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>-11.488</b>	<b>-3.920</b>
Konzernsteuersatz in %	30,175 %	30,175 %
<b>Erwarteter Ertragssteuerertrag/-aufwand</b>	<b>3.466</b>	<b>1.183</b>
Gewerbsteuerliche Hinzu- und Ausbuchungen	7.972	-
Erstmalige Kapitalisierung oder Umkehr von Verlustvorträgen	3.152	-
Effekte aus nicht erfolgtem Ansatz latenter Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge	-9.571	-6.061
Effekte aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen	-	-362
Sonstige Steuereffekte	6.174	25
<b>Effektive Einkommen- und Ertragssteuern</b>	<b>11.192</b>	<b>-5.214</b>
Effektiver Steuersatz in %	-97 %	-133 %

### Besteuerung der Gesellschaft

Die Ertragssteueraufwendungen und -erträge bestanden hauptsächlich aus deutscher Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer. Der anwendbare durchschnittliche effektive Steuersatz für die deutschen Konzernunternehmen beträgt 30,175 % und setzt sich aus Körperschaftsteuer (15 %) sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5 % und einer standortabhängigen Gewerbesteuer zusammen. Abhängig vom Steuerbesatz der Gemeinde, in der das Unternehmen seinen dauerhaften Standort unterhält, wird die Steuer in Höhe eines Prozentsatzes vom Ertrag zum 31. Dezember 2018 erhoben.

## 8.14. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen wird durch Division der den Anteilseignern zuzurechnenden Erträge/Verluste aus fortzuführenden Geschäftsbereichen des Mutterunternehmens durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl unverwässerter Anteile im betreffenden Geschäftsjahr errechnet.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie aus fortzuführenden und aufgegebenen Geschäftsbereichen wird durch Division des den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnenden Konzernergebnisses für den Berichtszeitraum durch die unverwässerte gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im jeweiligen Geschäftsjahr errechnet.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien wird aus der Anzahl der am Beginn des Berichtszeitraums im Umlauf befindlichen Aktien berechnet, korrigiert um die Anzahl der während des Berichtszeitraums ausgegebenen Aktien und multipliziert mit einem Zeitgewichtungsfaktor. Der Zeitgewichtungsfaktor spiegelt das Verhältnis zwischen der Anzahl an Tagen, an denen sich die betreffenden Aktien im Umlauf befanden, und der Gesamtzahl an Tagen im Berichtszeitraum, wider.

<i>in TEUR</i>	2018	2017
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-296	-9.134
Den Minderheitsanteilen zurechenbares Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	13.230	-
<b>Den Aktionären zurechenbares Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>-13.525</b>	<b>-9.134</b>
Gewichteter Durchschnitt der ausgegebenen Aktien, in Tausend Stück	85.514	32.647
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie aus fortgeführten Aktivitäten in EUR</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,28</b>
Anzahl der verwässernden potenziellen Aktien, in Tausend Stück	-	-
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie aus fortgeführten Aktivitäten in EUR</b>	<b>-0,16</b>	<b>-0,28</b>
Den Aktionären zurechenbarer Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag aus fortzuführenden und aufgegebenen Geschäftsbereichen	-12.729	-9.134
Gewichteter Durchschnitt der ausgegebenen Aktien, in Tausend Stück	85.514	32.647
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie aus fortgeführten und nicht fortgeführten Aktivitäten in EUR</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,28</b>
Anzahl der verwässernden potenziellen Aktien, in Tausend Stück	-	-
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen in EUR</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,28</b>

Die folgenden Eigenkapitalinstrumente wurden bei der Feststellung des verwässerten Ergebnisses je Aktie nicht berücksichtigt, da sie den Verlust je Aktie verringert hätten.

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	31.12.2017
Wandelanleihe	21.754	21.766
<b>Gesamtzahl der potenziellen Stammaktien</b>	<b>21.754</b>	<b>21.766</b>

## 9. ANHANG ZUR KONZERNBILANZ

### 9.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich wie folgt:

<i>IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	31.12.2018	31.12.2017
<i>in TEUR</i>		
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>434.100</b>	-
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	-	149.730
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	28.689	267.310
Aktivierung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten	11.942	-
Umgliederung in „zur Veräußerung gehaltene Immobilien“	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	-	-
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	13.123	17.060
Veräußerungen	- 316.530	-
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>171.324</b>	<b>434.100</b>

Die Buchwerte von im Bau befindlichen Vermögenswerten entwickelten sich wie folgt:

<b>IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (im Bau)</b>		
<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>93.250</b>	-
Zugänge	-	-
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	-	93.250
Aktivierung aus Bauprojekten und Modernisierungskosten	8.039	-
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-	-
Umgliederung in Sachanlagen	-	-
Umgliederung aus Sachanlagen	42.905	-
Fair-Value-Anpassungen	12.508	-
Veräußerungen	-	-
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>156.702</b>	<b>93.250</b>

Das Portfolio des CONSUS-Konzerns besteht vor allem aus Gewerbeimmobilien (Büros und Einzelhandel) und zu einem geringen Anteil aus Wohnimmobilien.

Mit der Übernahme von GxP und CG im Jahr 2017 baute die Gesellschaft ihr Portfolio an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erheblich aus. Die Veräußerung von GxP und der CCP-Immobilien im Jahr 2018 reduzierte die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend. Im Geschäftsjahr 2018 hat CG eine ihrer Immobilien (von-Sauer-Straße, Hamburg) mit einem Wert von 42.905 TEUR von den Vorräten in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgliedert. Mit der Erstkonsolidierung von SSN im Geschäftsjahr 2018 wurde im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses eine weitere als Finanzinvestition gehaltene Immobilie (Parkplatz Hamburg) mit einem Wert von 28.689 TEUR erworben.

Wie im vorherigen Geschäftsjahr wurden zum 31. Dezember 2018 die von der Gesellschaft als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von unabhängigen externen Gutachtern bewertet. Das Ergebnis aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Die Analyse für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zeigt die potenzielle Schwankung der Marktwerte je Kategorie der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bei Anstieg oder Verringerung der drei wichtigsten Input-Faktoren um einen gewissen Prozentsatz per 31. Dezember 2018:

<i>in TEUR</i>	<b>Marktmiete</b>			<b>Liegenschaftszinssatz</b>			<b>Leerstandsquote</b>		
<b>- Sensitivität</b>									
Stand 31.12.2018	-10 %	0 %	10 %	-0,25 %	0 %	+0,25 %	-10 %	0 %	+10 %
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>153.124</b>	<b>171.324</b>	<b>187.144</b>	<b>177.639</b>	<b>171.324</b>	<b>165.021</b>	<b>176.239</b>	<b>171.324</b>	<b>165.640</b>

<i>in TEUR</i>	<b>Marktmiete</b>			<b>Capitalization rate (Liegenschaftszinssatz)</b>			<b>Kalkulierte Entwicklungskosten</b>		
<b>- Sensitivität</b>									
Stand 31.12.2018	-10 %	0 %	10 %	-0,25 %	0 %	+0,25 %	-10 %	0 %	+10 %
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – im Bau befindlich</b>	<b>122.225</b>	<b>156.702</b>	<b>172.628</b>	<b>175.915</b>	<b>156.702</b>	<b>140.981</b>	<b>181.136</b>	<b>156.702</b>	<b>133.140</b>

Die wichtigsten Bewertungsparameter für die wesentlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Level 3) stellen sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

<b>Bewertungsparameter Level 3 für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>31.12.2018</b>
Gesamtmietfläche (in m <sup>2</sup> )	94.541
Leerstandsrate, gewichteter Durchschnitt (in %)	12,82
Marktmiete, gewichteter Durchschnitt (EUR pro m <sup>2</sup> p. a.)	6,94
Bruttomultiplikator auf Marktmiete, gewichteter Durchschnitt	14,72

Die wichtigsten Bewertungsparameter für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bau (Level 3) sind zum 31. Dezember 2018 und das Vorjahr für nach der Residualwertmethode bewertete Liegenschaften wie folgt:

<b>Bewertungsparameter Level 3 für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau</b>	<b>31.12.2018</b>
Nettoverkaufspreis (in TEUR)	92.307
Projektentwicklungskosten (in TEUR)	53.135
Kapitalisierungssatz, gewichteter Durchschnitt (in %)	4,32

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind generell durch Sicherheiten für die Darlehen belastet. Für die Gesellschaft bestehen keinerlei Einschränkungen hinsichtlich der Veräußerung der Liegenschaften. Finanzierte Immobilien sind allgemein durch grundpfandrechtliche Sicherungen auf die Liegenschaften abgesichert und unterliegen Zuweisungen von Rechten und Forderungen aus Kaufverträgen. Wird eine Liegenschaft verkauft, wird die Fi-

finanzierung bei Bedarf durch eine außerplanmäßige Rückzahlung ausgeglichen. Weitere Informationen zu den als Garantien verpfändeten Vermögenswerten werden in Kapitel 12 erläutert.

Auf der Grundlage der zum Berichtszeitpunkt bestehenden Verträge werden die folgenden Mindestleasingzahlungen erwartet:

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	31.12.2017*
bis zu einem Jahr	9.855	8.848
1-5 Jahre	22.326	14.755
mehr als 5 Jahre	5.136	6.683
<b>Summe der erwarteten Mindestleasingzahlungen</b>	<b>37.317</b>	<b>30.286</b>

\* angepasst um veräußerte Immobilien

Im Verlauf des Geschäftsjahrs wurden keine bedingten Mietzahlungen (Vorjahr: 0 TEUR) ausgewiesen.

## 9.2. Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der Sachanlagen, Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird im Konzernanlagenspiegel dargestellt.

### Entwicklung des Anlagevermögens – 2018

<i>in TEUR</i>	Technische Anlagen und Maschinen	Büro- und Geschäftsausstattung	Anzahlungen	Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>						
<b>zum 01.01.2018</b>	<b>351</b>	<b>5.809</b>	<b>10.532</b>	<b>3.205</b>	<b>700.076</b>	<b>719.973</b>
Zugänge	2.219	2.118	-	162	24.126	<b>28.625</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	280	956	-	3.592	308.277	<b>313.106</b>
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	-	-	-	-	-	-
Umgliederung IAS 40	-	-	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 5	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-270	-10.532	-	-	<b>-10.802</b>
<b>zum 31.12.2018</b>	<b>2.850</b>	<b>8.613</b>	<b>-</b>	<b>6.959</b>	<b>1.032,480</b>	<b>1.050,875</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						

<i>in TEUR</i>	Technische Anlagen und Maschinen	Büro- und Geschäftsausstattung	Anzahlungen	Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>zum 01.01.2018</b>	<b>16</b>	<b>1.203</b>	<b>-</b>	<b>319</b>	<b>-</b>	<b>1.538</b>
Zugänge	132	1.268	-	466	-	<b>1.866</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	8	49	-	17	-	<b>100</b>
Umgliederung IAS 40	-	-	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 5	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-10	-	-	-	<b>-10</b>
<b>zum 31.12.2018</b>	<b>156</b>	<b>2.536</b>	<b>-</b>	<b>801</b>	<b>-</b>	<b>3.494</b>
<b>Nettobuchwert zum 01.01.2018</b>	<b>335</b>	<b>4.606</b>	<b>10.532</b>	<b>2.886</b>	<b>700.076</b>	<b>718.436</b>
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2018</b>	<b>2.694</b>	<b>6.076</b>	<b>-</b>	<b>6.158</b>	<b>1.032,480</b>	<b>1.047,408</b>

### Entwicklung des Anlagevermögens – 2017

<i>in TEUR</i>	Technische Anlagen und Maschinen	Büro- und Geschäftsausstattung	Anzahlungen	Immaterielle Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>						
<b>zum 01.01.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.747</b>
Zugänge	-	-	10.532	-	-	<b>10.532</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	351	5.809	-	3.205	700.076	<b>709.441</b>
Umgliederung IAS 40	-	-	-5.747	-	-	<b>-5.747</b>
<b>zum 31.12.2017</b>	<b>351</b>	<b>5.809</b>	<b>10.532</b>	<b>3.205</b>	<b>700.076</b>	<b>719.973</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
<b>zum 01.01.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	16	1.203	-	319	-	<b>1.538</b>
<b>zum 31.12.2017</b>	<b>16</b>	<b>1.203</b>	<b>-</b>	<b>319</b>	<b>-</b>	<b>1.538</b>
<b>Nettobuchwert zum 01.01.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.747</b>
<b>Nettobuchwert zum 31.12.2017</b>	<b>335</b>	<b>4.606</b>	<b>10.532</b>	<b>2.886</b>	<b>700.076</b>	<b>718.436</b>



Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte des Konzerns werden nicht als Sicherheit verpfändet. Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten bestehen nicht.

### 9.3. Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 31. Dezember 2018 betrug der Geschäfts- oder Firmenwert 1.032.480 TEUR (31. Dezember 2017: 700.076 TEUR). Für das Geschäftsjahr 2018 (2017) verteilt sich der Geschäfts- oder Firmenwert wie folgt:

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
CG	724.634	698.490
GxP	–	1.586
SSN	304.264	–
DIPLAN	3.582	–

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugewiesen, die von Synergieeffekten des Unternehmenszusammenschlusses profitieren. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten entsprechen den jeweiligen rechtlichen Einheiten. Die erzielbaren Beträge der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurden unter Verwendung von Cashflow-Prognosen festgelegt, die auf der Berechnung des Nutzungswerts beruhen. Die für die Prüfung auf Wertminderungen verwendeten geschätzten künftigen Cashflows basieren auf der Finanzplanung mit einem Zeithorizont von fünf Jahren. Cashflows außerhalb des Planungszeitraums werden unter Verwendung individueller Wachstumsraten und unter Berücksichtigung relevanter Marktinformationen hochgerechnet. Die Wachstumsrate außerhalb des Planungshorizonts betrug 0,75 %. Der zur Abzinsung der geschätzten Cashflows verwendete gewichtete durchschnittliche Abzinsungssatz vor Steuern betrug für die zahlungsmittelgenerierende Einheit CG 5,10 %. Auf der Grundlage der verwendeten Inputs wurde die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts als Geschäfts- oder Firmenwert Level 3 gemäß IFRS 13 eingestuft.

Die Prüfung auf Wertminderung des der zahlungsmittelgenerierenden Einheit CG zuzuordnenden Geschäfts- oder Firmenwerts ergab keine Hinweise auf Wertminderung. Der Konzern geht davon aus, dass die erzielbaren Beträge bei geringfügigen Änderungen der Parameter weiterhin den Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts übersteigen.

Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte wurden in den im vorliegenden Konzernabschluss erfassten Perioden nicht ausgewiesen.

### 9.4. Finanzielle Vermögenswerte

Sonstige finanzielle Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Sonstige Darlehen	21.495	2.477
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel	–	–
Einlagen	75	1.370
Derivative Finanzinstrumente	2.677	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23.904	2.584
Anteile an nicht-konsolidierten Unternehmen	324	1.153
Schadenersatzforderungen	–	–
<b>Summe</b>	<b>48.475</b>	<b>7.584</b>

### 9.5. Sonstige Vermögenswerte

Darüber hinaus wurden zum Jahresende abgegrenzte Kosten für den Abschluss eines Vertrages in Höhe von 10,1 Mio. EUR als sonstiger Vermögenswert erfasst, da CG Provisionszahlungen für den Abschluss mehrerer Forward-Sale-Verträge geleistet hat. Der Vermögenswert wird linear über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages abgeschrieben. Die entsprechenden Aufwendungen, die im Berichtszeitraum als Materialaufwand erfasst wurden, betragen 4,4 Mio. EUR.

Sonstige Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Abgrenzungsposten	2.339	1.307
Forderungen aus sonstigen Steuern	1.784	873
Geleistete Anzahlungen	326	3.163
Kosten der Vertragsanbahnung	10.143	–
Sonstige Vermögenswerte	908	31
<b>Summe</b>	<b>15.499</b>	<b>5.375</b>

### 9.6. Vertragssalden

Der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung, Rechnungsstellung und des Zahlungseingangs führt zu fakturierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, nicht fakturierten Forderungen (Vertragsvermögenswerten) und Kundenanzahlungen und -einlagen (Vertragsverbindlichkeiten) in der Bilanz. In den Entwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Leistungsfortschritt gemäß der vereinbarten Vertragslaufzeit entweder in regelmäßigen Abständen oder bei Erreichen vertraglicher Meilensteine abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt in der Regel nach der Umsatzrealisierung, was zu Vertragsvermögenswerten führt. Allerdings erhält der Konzern manchmal Vorschüsse oder Einlagen von seinen Kunden, be-

vor der Umsatz realisiert wird, was zu Vertragsverbindlichkeiten führt. Diese Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden am Ende jeder Berichtsperiode auftragsbezogen in der Konzernbilanz ausgewiesen. Die Veränderungen der Salden der Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2018 wurden, wie nachfolgend dargestellt, nicht wesentlich durch andere Faktoren beeinflusst.

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über Vertragsvermögenswerte und die Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden:

in TEUR	Buchwert zum		Angaben zu den Veränderungen während der Berichtsperiode	Fälliger Bruttobetrag von Kunden für Fertigungsaufträge	
	31.12.2018	01.01.2018*		31.12.2018	01.01.2018*
			Erfasste Wertminderung auf Vertragsvermögenswerte		
Brutto-Vertragsvermögenswerte					
– langfristig	677.795	107.079	-2.234	761.655	814.879
Brutto-Vertragsvermögenswerte					
– kurzfristig	10.080	115.868	-492	98.177	98.668
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige Vertragssalden	-488.657	-17.984	-	-502.348	-506.641
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige Vertragssalden	-9.890	-73.237	-	-83.126	-83.126
<b>Netto-Vertragsvermögenswerte (-verbindlichkeiten)</b>	<b>189.329</b>	<b>131.725</b>	<b>-2.726</b>	<b>274.357</b>	<b>323.780</b>

\* Der Konzern hat den kumulierten Effekt aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 als Anpassung der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 erfasst.

Aus der Erstkonsolidierung der SSN Gruppe erhöhten sich die Vertragsvermögenswerte um TEUR 11.524.

Die oben angegebene Wertminderung bezieht sich auf eine Schätzungsänderung (siehe Kapitel 8.9) und nicht auf eine mit dem Kreditrisiko verbundene Wertminderung.

Der geschätzten Transaktionspreis für Forward Sales im Sinne von IFRS 15 setzt sich wie folgt zusammen:

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung	2018
Leistungsverpflichtungen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt werden	174.422
Sukzessive Umsatzrealisierung	293.197

Mit der Verabschiedung eines neuen Geschäftsplans für den CG-Teilkonzern durch den Aufsichtsrat im Dezember 2018 hat sich die Einschätzung des Projektfortschritts von Projekten im Sinne von IFRS 15 (zeitraumbezogene Erlöserfassung) deutlich geändert. Der verabschiedete CG-Geschäftsplan 2018 führte für die betreffenden Projekte vor allem zu erhöhten geplanten Auf-

wendungen, was wiederum zu einem geringeren Projektfortschritt im Vergleich zu den Vorquartalen des vorherigen Geschäftsplans führte. Insgesamt wirkte sich die Verabschiedung des CG-Geschäftsplans 2018 mit 13,7 Mio. EUR negativ auf das Konzernergebnis aus.

Es wurden im Geschäftsjahr keine Wertberichtigungen für Kreditrisiken nach IFRS 9 in Bezug auf Vertragsvermögenswerte gebildet. Da zum einen das Kreditausfallrisiko der Vertragspartner relativ gering ist und zum anderen der Value at Risk bedingt durch die Absicherung über die Entwicklungsprojekte als relativ gering einzuschätzen ist.

## 9.7. Unfertige Erzeugnisse einschließlich erworbener Grundstücke und Gebäude

Im Jahr 2017 wurden im Geschäftsjahr im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit dem Immobilienentwickler CG unfertige Erzeugnisse erworben. Im Geschäftsjahr 2018 sind auch die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit SSN erworbenen unfertigen Erzeugnisse enthalten.

Zum 1. Januar 2018 hat der Konzern den kumulativen Effekt der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 als Anpassung der Eröffnungsbilanz nach Abzug der bisher nach IAS 2 bilanzierten Vorräte erfasst. Für weitere Informationen zur Anwendung von IFRS 15 siehe Abschnitt 5.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>Buchwert der unfertigen Erzeugnisse einschließlich erworbener Grundstücke und Gebäude</b>	<b>1.830,487</b>	1.211,827
– davon Immobilien „Institutionell“	914.662	948.735
– davon Immobilien „Parken“	14.610	5.618
– davon Immobilien „Eigentumswohnungen zum Verkauf“	869.169	315.324
– davon Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	90.675	54.088
– abzüglich: erhaltene Anzahlungen für Entwicklungsprojekte	-58.629	-111.938

Ein wesentlicher Teil der Vorräte ist als Basissicherheit für Darlehensverträge verpfändet. Weitere Informationen stehen unter Ziffer 12.1. zur Verfügung.

## 9.8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen beziehen sich im Geschäftsjahr 2018 sowie 2017 hauptsächlich auf die Veräußerung von Immobilien kurz vor dem Bilanzstichtag.

Die Höhe der ausgewiesenen Forderungen unterliegt zum Teil Schätzunsicherheiten, welche implizit aus der Schätzung der zugrunde liegenden Umsatzerlöse resultieren. Hierunter fallen unter anderem die Forderung aus dem Verkauf eines Grundstückes, wobei ein Teilbetrag von 8 Mio. EUR als variable Kaufpreiszahlung vereinbart wurde. Die variable Kaufpreiszahlung ist abhängig von der konkreten Projektentwicklung durch den Käufer und der vermietbaren Flächen nach Abschluss dieser. Das Management ist auf Grund

der Konzeption des Gebäudes und seiner Einschätzung der Marktgegebenheit zu der Einschätzung gelangt, dass der gesamte variable Kaufpreis erreicht werden kann, und hat daher den gesamten Betrag aktiviert.

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, brutto	56.083	56.200
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-2.150	-183
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>53.933</b>	<b>56.017</b>
– davon aus Mietzins und mietnahen Dienstleistungen	3.674	1.276
– davon aus der Veräußerung von Immobilien	38.808	50.937
– davon sonstige	11.451	3.804

## 9.9. Steuerforderungen

Steuerforderungen enthalten im Wesentlichen Gewerbesteuvorauszahlungen.

## 9.10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bestehen ausschließlich aus Bankguthaben. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind stets verfügbar und stellen die finanziellen Ressourcen der Gesellschaft dar.

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Bankguthaben	91.598	71.336
Kassenbestand	5	3
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>91.603</b>	<b>71.340</b>
– davon verfügungsbeschränkt	54.206	32.951

Die verfügungsbeschränkten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen Einschränkungen vor allem hinsichtlich der Nutzung für die finanzierten Objekte und als Minimum zur Sicherung künftiger Zinszahlungen. Ein kleinerer Anteil unterliegt Transferkontrollen, d. h., diese Mittel müssen laut jeweiligem Darlehensvertrag von bestimmten Konzernunternehmen gehalten werden.

## 9.11. Eigenkapital

Veränderungen der Zusammensetzung des Eigenkapitals werden in der Konzerneigenkapital-Veränderungsrechnung ausgewiesen.

### (a) Gezeichnetes Kapital 2017

In Ausübung des genehmigten Kapitals beschloss die Gesellschaft am 12. Februar 2017 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von 22.000.000,00 EUR um 2.200.000,00 EUR auf 24.200.000,00 EUR gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 2.200.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR pro Aktie. Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von 15,00 EUR je nennwertlose auszugebende Aktie emittiert und sind ab dem 1. Januar 2016 voll dividendenanspruchsberechtigt. Zur Zeichnung und zum Erwerb der neuen Aktien wurde den bestehenden Aktionären ein Bezugsrecht eingeräumt. Das Bezugsrecht konnte bis einschließlich zum 1. März 2017 ausgeübt werden. Für den Fall der Nichtausübung des Bezugsrechts durch die Altaktionäre haben die CONSUS GmbH und die FTV Ltd., Isle of Man, bereits die Zeichnung der Kapitalerhöhung genehmigt und den entsprechenden Betrag als Sicherheit hinterlegt.

Die Aktionärsversammlung der Gesellschaft beschloss am 28. September 2017, das gezeichnete Kapital um 55.650.383,00 EUR auf insgesamt 79.850.383,00 EUR zu erhöhen. Die Erhöhung wurde am 2. November 2017 ins Handelsregister eingetragen. Diese Erhöhung beruhte auf den Erwerb der Pebble GmbH.

### (b) Gezeichnetes Kapital 2018

In Ausübung des genehmigten Kapitals beschloss die Gesellschaft am 24. Juli 2018 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von 79.850.383,00 EUR um 18.244.401,00 EUR auf 98.094.784,00 EUR gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 18.244.401 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR pro Aktie.

In Ausübung des genehmigten Kapitals beschloss die Gesellschaft am 1. August 2018 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um 62.459,00 EUR auf 98.157.243,00 EUR durch Ausgabe von 62.459 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR pro Aktie. Die Inhaber der 200-Mio.-EUR-Wandelanleihe übten ihre Optionsrechte aus, um ihre Schuldverschreibungen in neue Aktien zu wandeln.

In Ausübung des genehmigten Kapitals beschloss die Gesellschaft am 17. August 2018 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um 8.333.334,00 EUR auf 106.490.577,00 EUR gegen eine Sacheinlage im Rahmen eines Geschäfts mit einem CG-Minderheitsaktionär durch Ausgabe von 8.333.334 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 EUR je Aktie.

In Ausübung des genehmigten Kapitals beschloss die Gesellschaft am 19. September 2018 eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um 674.474,00 EUR auf 107.165.051,00 EUR durch Ausgabe von 674.474 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR pro Aktie. Die Inhaber der 200-Mio.-Euro-Wandelanleihe übten ihre Optionsrechte aus, um ihre Schuldverschreibungen in neue Aktien zu wandeln.

In Ausübung des genehmigten Kapitals beschloss die Gesellschaft eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um 26.875.000,00 EUR auf 134.040.051,00 EUR gegen eine Sacheinlage im Rahmen der SSN-Übernahme durch Ausgabe von 26.875.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 EUR je Aktie. Weitere Informationen über diese Übernahme können Kapitel 7.2 entnommen werden.

#### *(c) Genehmigtes Kapital 2017*

Die Satzung der Gesellschaft zum 28. September 2017 ermächtigte den Vorstand, das Grundkapital der Gesellschaft in Abhängigkeit von einer Genehmigung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Stückaktien ohne Nennwert gegen Bar- oder Sacheinlagen bis zum 27. September 2022 einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt 39.925.191,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Grundsätzlich sind den bestehenden Aktionären Bezugsrechte anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, Bezugsrechte bestehender Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für eine oder mehrere Kapitalerhöhungen im Zusammenhang mit dem genehmigten Kapital 2017 auszuschließen. Dies ist im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen oder gemischte Sacheinlagen zulässig, um Eigentümern von Wandelanleihen von der Gesellschaft oder deren Tochtergesellschaften ausgegebene Beteiligungsrechte zu gewähren, die mit Optionsrechten auf neue auf Namen lautende Stammaktien ohne Nennwert (Stückaktien) oder Bezugsrechte für neue Aktien in der Höhe des Betrags, auf den sie im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen Anspruch hätten, ausgestattet sind, vorbehaltlich der Einhaltung der Vorschriften und Schwellenwerte des Wertpapierhandelsgesetzes und des Freiverkehrs.

Der Vorstand ist ermächtigt, sämtliche weitere Einzelheiten einer Kapitalerhöhung und deren Umsetzung festzulegen, diese muss vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Satzung nach Verwendung des genehmigten Kapitals 2017 oder bei Ablauf des Zeitraums, in dem das genehmigte Kapital 2017 verwendet werden kann, entsprechend anzupassen.

#### *(d) Genehmigtes Kapital 2018*

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2018 wurde das am 28. September 2017 beschlossene genehmigte Kapital 2017 aufgehoben.

Darüber hinaus wurde beschlossen, dass der Vorstand ermächtigt ist, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 22. August 2023, um insgesamt 49.078.621,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Das genehmigte Kapital 2018/I wurde teilweise ausgeübt, zum Bilanzstichtag sind noch 22.203.621 EUR ausstehend.

#### *(e) Bedingtes Kapital 2017*

Am 28. September 2017 beschloss die Hauptversammlung der Gesellschaft eine bedingte Kapitalerhöhung in Einklang mit dem deutschen Aktiengesetz.

Bei Eintragung und in Einklang mit der Satzung wurde das Grundkapital der Gesellschaft bedingt um bis zu 12.100.000,00 EUR erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Maße umgesetzt, in dem Eigentümer oder Gläubiger dieser Anleihen ihre Umwandlungsrechte geltend machen. Üben Eigentümer ihre Optionsrechte zur Umwandlung ihrer Anleihen in neue Aktien aus, sind neue Aktien mit einem Anspruch auf Gewinnbeteiligung ausgestattet. Abhängig davon, ob die Option vor oder nach der Hauptversammlung ausgeübt wird, beginnt das Recht auf Gewinnbeteiligung entweder ab dem Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres oder ab dem Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie ausgegeben werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Genehmigung des Aufsichtsrats alle weiteren Einzelheiten zur Ausübung des Bedingten Kapitals 2017 festzulegen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2018 wurde das am 28. September 2017 beschlossene Bedingte Kapital 2017 aufgehoben.

#### *(f) Bedingtes Kapital 2018*

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2018 um bis zu 59.887.787 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Das Bedingte Kapital 2018 bleibt zum Bilanzstichtag unverändert.

#### *(g) Genehmigung zur Ausgabe von Wandelanleihen*

Bei Eintragung und auf der Grundlage eines Beschlusses der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. September 2017 ist der Vorstand ermächtigt, mit Genehmigung des Aufsichtsrats einmal oder mehrmals bis zum 27. September 2022 Anleihen auszugeben, d. h. Wandel- und Optionsanleihen, Gewinnbeteiligungen und/oder Gewinnschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennwert von bis zu 500.000.000,00 EUR, und den Eigentümern oder Gläubigern Options- oder Umwandlungsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem maximalen Anteil am Grundkapital von bis zu 40.000.000,00 EUR gemäß den Geschäftsbedingungen mit den Anleihen zu gewähren.

Die Umwandlungs- oder Optionsrechte und Umwandlungs- oder Optionsverpflichtungen auf die Anleihen können aus dem Bedingten Kapital 2017 oder jedem sonstigen bedingten Kapital bedient werden, welches bei einer künftigen Hauptversammlung beschlossen wird, oder aus dem Genehmigten Kapital 2017 oder jedem künftigen genehmigten Kapital.

Gemäß den Geschäftsbedingungen der Anleihen haben die Eigentümer dieser das Recht, der Gesellschaft die Beteiligung an einer Kapitalerhöhung durch Sacheinlagen anzubieten, indem sie von ihnen gehaltene Anleihen als Sacheinlagen anbieten. Die Annahme eines solchen Angebots liegt im Ermessen der Gesellschaft. Akzeptiert die Gesellschaft ein solches Angebot, würden die neuen Aktien aus dem genehmigten oder bedingten Kapital der Gesellschaft abgeleitet.

Im November 2017 gab die Gesellschaft eine vorrangige unbesicherte Wandelanleihe mit Fälligkeit 2022 aus. Der Gesamtnennwert der Anleihe beträgt 200.000.000,00 EUR in einer Stückelung von 100.000,00 EUR. Die Wandelanleihe ist im Freiverkehr an der Frankfurter Börse notiert.

#### *(h) Kapitalrücklagen*

Am 17. März 2017 wurde das Grundkapital gegen voll eingezahlte Bareinlagen erhöht. Der den Nennwert übersteigende Betrag des eingezahlten Kapitals pro Aktie wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Daher wurde für 2017 ein Anstieg der Kapitalrücklage um 30.798 TEUR ausgewiesen. Die Kapitalerhöhung wurde am 22. März 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig, Deutschland, eingetragen.

Im September 2017 wurde eine weitere Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen durchgeführt. Daher wurde für 2017 eine weitere Erhöhung um 543.916 TEUR ausgewiesen, davon wurden Transaktionskosten in Höhe von 526 TEUR direkt im Eigenkapital erfasst. In den Transaktionskosten sind resultierende latente Steuern in Höhe von 121 TEUR enthalten. Diese Kapitaler-

höhung wurde am 2. November 2017 beim Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig, Deutschland, eingetragen.

Das Agio aus der öffentlichen Ausgabe von 18.244.401 Aktien am 24. Juli 2018 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt, was zu einer Erhöhung um 110.488 TEUR führte.

Die Transaktion mit Minderheitsaktionären am 17. August 2018 führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um 25.573 TEUR.

Am 3. Dezember 2018 wurde eine weitere Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durchgeführt, die zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um 188.772 TEUR führte. Weitere Informationen über die SSN-Transaktion können Ziffer 7.2 entnommen werden.

Ausübungserklärungen der im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen 200 Mio. EUR-Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 6 Mio. EUR erhöhten die Kapitalrücklage um insgesamt 5.686 TEUR.

#### *(i) Rücklagen*

Die sonstigen Rücklagen enthalten die Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die von der Hauptversammlung einbehalten wurden, sofern sie nicht ausgeschüttet wurden. Das kumulierte Ergebnis im Einklang mit den IFRS ergab sich aus den kumulierten Ergebnissen des Konzernabschlusses im Einklang mit den deutschen Rechnungslegungsvorschriften und den direkt im Eigenkapital ausgewiesenen einmaligen Anpassungen im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung der IFRS.

Die Position enthält auch die von Aktiengesellschaften verlangte gesetzliche Rücklage. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die gesetzliche Rücklage 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die Anwendung von IFRS 15 und IFRS 9 hatte einen kumulierten Effekt auf die sonstigen Rücklagen von 4.279 TEUR, nach Abzug latenter Steuern von 3.544 TEUR.

Darüber hinaus wurden Transaktionskosten aus der Kapitalerhöhung vom 24. Juli 2018 in Höhe von 8.649 TEUR, nach Steuerfolgen in Höhe von 758 TEUR, in den sonstigen Rücklagen erfasst.

#### *(j) Nicht beherrschende Anteile*

Die im Geschäftsjahr 2018 erworbenen nicht beherrschenden Anteile resultieren im Wesentlichen aus Unternehmenszusammenschlüssen mit SSN (21.527 TEUR) sowie der Transaktion mit dem CG-Minderheitsaktionär (30.279 TEUR), während die im Vorjahr erworbenen nicht beherrschenden Anteile im Wesentlichen aus den Unternehmenszusammenschlüssen mit GxP und CG resultierten. Für weitere Informationen siehe Ziffer 7.2.

### 9.12. Finanzierungsverbindlichkeiten

Die Finanzierungsverbindlichkeiten stiegen im Jahr 2018 auf insgesamt 2.195.525 TEUR. Finanzierungsverbindlichkeiten in Höhe von 749.193 TEUR entstanden durch die Übernahme von Tochtergesellschaften im Jahresverlauf 2018, ein Großteil davon ist projektbezogen.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 2017 die nachstehend aufgeführten bedeutenden Finanzierungsverbindlichkeiten ausgegeben, die zum Bilanzstichtag noch ausstehend sind:

#### *(a) Verbindlichkeiten aus Emissionen von Schuldverschreibungen*

Am 8. November 2017 emittierte die Gesellschaft 150.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen. Der gesamte Nennbetrag von bis zu 150.000.000,00 EUR wird mit 4,75 % p.a. verzinst. Zur Rückzahlung am 8. November 2024 werden die Schuldverschreibungen durch eine auf den Inhaber lautende Globalurkunde ohne Zinskupon vertreten.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft insgesamt 128.321 TEUR nominale und 4.212 TEUR kumulierte Zinsen der ausgegebenen Schuldverschreibungen zurückgekauft.

#### *(b) Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen*

Am 29. November 2017 emittierte der Konzern eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennwert von 200.000.000,00 EUR. Die Wandelanleihe wird am 29. November 2022 fällig und wurde zu einem Preis von 100 % des Nennwerts in einer Stückelung von je 100.000 EUR ausgegeben. Die Wandelanleihen werden mit 4,0 % p.a. verzinst, die Zinsen sind halbjährlich nachträglich zahlbar. Im Einklang mit den Konditionen der Wandelanleihen sind die Eigentümer der Anleihen berechtigt, der Gesellschaft eine Beteiligung an einer Kapitalerhöhung durch Sacheinlagen anzubieten, indem sie von ihnen gehaltene Anleihen als Sacheinlagen anbieten. Die Annahme eines solchen Angebots liegt im Ermessen der Gesellschaft. Akzeptiert die Gesellschaft ein solches Angebot, würden die neuen Aktien aus dem genehmigten oder bedingten Kapital der Gesellschaft abgeleitet. Bei Ausübung des enthaltenen Kündigungsrechts erfolgt eine vollständige Rückzahlung zuzüglich aufgelaufener Zinsen.

Bis zum Bilanzstichtag haben Eigner der Anleihen im Gesamtnennbetrag von 6.000 TEUR eine Ausübungserklärung an die Gesellschaft gerichtet, in der sie die Umwandlung ihrer Anleihe in Eigenkapital verlangten. Dies führte zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals um 737 TEUR und der Kapitalrücklage der Gesellschaft um 5.686 TEUR.

Das Umwandlungsrecht und die Rücknahmerechte stellen ein eingebettetes Derivat dar. Da das Derivat den Risiken eines Eigenkapitalinstruments und des Basisschuldvertrags gegenüber Zinsänderungsrisiken ausgesetzt ist, handelt es sich um ein separierbares eingebettetes Derivat. Zum 31. Dezember 2018 wird der beizulegende Zeitwert des Instruments mit 14.062 TEUR ausgewiesen (Vorjahr: 16.590 TEUR).

### 9.13. Rückstellungen

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses zugeführten Rückstellungen für Personal resultieren im Wesentlichen aus Kontrolländerungsklauseln in Managementverträgen des übernommenen Unternehmens.

Die Personalrückstellungen aus dem Geschäftsjahr wurden durch Gerichtsbeschluss deutlich reduziert.

Die sonstigen Rückstellungen bestanden für Risiken aus dem Kauf einer derzeit in Verhandlung befindlichen Immobilie in Höhe von 2.650 TEUR und wurden im Geschäftsjahr 2018 mit dem Verkauf der Gesellschaft aufgelöst. Dementsprechend wurden die Erträge aus der Auflösung in den Entkonsolidierungsgewinn aus dem Verkauf des Unternehmens einbezogen.

Rückstellungen 2018									
<i>in TEUR</i>	Zum 01.01.2018	Zufüh- rungen	Zugänge durch Unter- nehmens- zusammen- schlüsse	Inan- spruch- nahme	Auflö- sung	Sons- tige Verän- derun- gen	Zum 31.12.2018	davon kurz- fristig	davon lang- fristig
Pensions- rückstel- lungen	-	-	660	-	-	-	660	660	-
Personalsrück- stellungen	220	-	1.760	220	-	-	1.760	1.100	660
Rückstel- lungen für Rechtsstrei- tigkeiten	500	1.579	440	-63	-400	-	2.057	2.057	-
Sonstige Rückstel- lungen	2.650	770	1.201	-	-2.650	-	1.971	918	1.052
<b>Summe</b>	<b>3.150</b>	<b>2.349</b>	<b>4.061</b>	<b>-63</b>	<b>-3.050</b>	<b>-</b>	<b>6.447</b>	<b>4.735</b>	<b>1.712</b>

Rückstellungen 2017							
<i>in TEUR</i>	Zum 01.01.2017	Zufüh- rungen	Zugänge durch Unter- nehmens- zusammen- schlüsse	Inan- spruch- nahme	Auflö- sung	Sons- tige Verän- derun- gen	Zum 31.12.2017
Pensions- rückstel- lungen	-	-	-	-	-	-	-
Personalsrück- stellungen	-	-	220	-	-	-	220
Rückstel- lungen für Rechtsstrei- tigkeiten	-	500	-	-	-	-	500
Sonstige Rückstel- lungen	-	2.650	-	-	-	-	2.650
<b>Summe</b>	<b>-</b>	<b>3.150</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.370</b>

## 9.14. Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten für die beiden dargestellten Stichtage stellen sich wie folgt dar:

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	31.12.2017
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>41.913</b>	<b>46.244</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	5.048	2.021
Erhaltene Anzahlungen	2.969	47
Sonstige Steuern	5.792	2.293
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern (NCIs)	7.716	9.218
Sonstige finanzielle Rückstellungen	37.049	21.122
Sonstige Verbindlichkeiten	12.307	4.804
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	19.907	3.940
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>90.788</b>	<b>43.444</b>
- davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	75.771	35.058
- davon Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	15.017	8.386
- davon Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	-	-

Die sonstigen Finanzrückstellungen zum 31. Dezember 2018 beziehen sich hauptsächlich auf ausstehende Rechnungen für Projektentwicklungen aus Verpflichtungen als Generalunternehmer.

## 9.15. Latente Ertragsteuern

Aktive und passive latente Steuern zum Berichtsstichtag gliedern sich wie folgt:

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
IAS 40 und eigengenutzte Immobilien	-	23.502
Sonstige Vermögenswerte	-	120.718
Pensionsrückstellungen	198	-
Verbindlichkeiten/Darlehen gegenüber Kreditinstituten	10.429	757
Sonstige Verbindlichkeiten	-	5
Latente Steuern auf zeitweilige Differenzen	10.627	144.982
Verlustvorträge	19.975	-
Summe latente Steuern	30.602	144.982
Saldierung	30.602	30.602
<b>Buchwert latente Steuern 31.12.2018</b>	<b>-</b>	<b>114.380</b>

Die latenten Steuern aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Verbindlichkeiten werden sich voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten nach Ende des Berichtszeitraums umkehren. Die erwartete Auflösung latenter Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>		
– nach mehr als zwölf Monaten realisierbar	30.466	14.014
– innerhalb von 12 Monaten realisierbar	136	99
<b>Summe aktive latente Steuern</b>	<b>30.602</b>	14.113
<b>Passive latente Steuern</b>		
– nach mehr als zwölf Monaten realisierbar	144.845	117.836
– innerhalb von 12 Monaten realisierbar	136	–
<b>Summe passive latente Steuern</b>	<b>144.982</b>	117.836
<b>Buchwert aktiver latenter Steuern zum 01.01.</b>		
erfolgswirksam bewertete Änderungen	–	–
im Eigenkapital erfasste Änderungen	–	–
konsolidierungskreisbedingte Änderungen	–	–
<b>Buchwert aktiver latenter Steuern zum 31.12.</b>	<b>–</b>	–
<b>Buchwert passiver latenter Steuern zum 01.01.</b>		
erfolgswirksam bewertete Änderungen	–31.680	5.503
im Eigenkapital erfasste Änderungen	–9.327	121
konsolidierungskreisbedingte Änderungen	–5.309	98.099
<b>Buchwert passiver latenter Steuern zum 31.12.</b>	<b>114.380</b>	103.723

#### *Steuerliche Verluste*

In einem Veranlagungszeitraum nicht verrechnete steuerliche Verluste können unter gewissen Voraussetzungen zurückgetragen und/oder auf andere Veranlagungszeiträume vorgetragen werden. Ein steuerlicher Verlustrücktrag ist nur bis zu einem Betrag von 1 Mio. EUR und nur für Körperschaftsteuerzwecke auf den unmittelbar vorausgehenden Veranlagungszeitraum möglich. Nicht zurückgetragene, nicht kompensierte steuerliche Verluste können nur bis zu einem Betrag von 1 Mio. EUR (Verlustvortrag) zur vollständigen Verrechnung eines positiven Körperschaftsteuer-Gesamtbetrags aus Erträgen oder Gewerbeerträgen in den folgenden Veranlagungs- oder Erhebungszeiträumen verwendet werden. Nur 60 % der über diesen Betrag hinausgehenden Erträge und Gewerbeerträge können mit Verlustvorträgen verrechnet

werden und unterliegen somit einer Besteuerung von 40 % zum jeweiligen Steuersatz (sogenannte Mindestbesteuerung).

#### *Nicht abzugsfähige Zinsaufwendungen*

Zinsaufwendungen sind nur nach den Vorschriften der sogenannten Zinsschranke abzugsfähig. Dementsprechend ist der Nettozinsaufwand (d. h. Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) im Geschäftsjahr nur in Höhe von 30 % des EBITDA abzugsfähig (getrennte Berechnung für Steuerzwecke). Insbesondere ist der Betrag des Zinsaufwands, sofern er den Betrag des Zinsertrags um weniger als 3 Mio. EUR übersteigt, voll abzugsfähig (sogenannte „Kleinunternehmerregelung“). Nicht abzugsfähige Zinsaufwendungen können unter bestimmten Voraussetzungen auf nachfolgende Geschäftsjahre vorgetragen und nach den Vorschriften der Zinsschranke dort abgezogen werden. Nicht genutztes EBITDA-Volumen kann generell auf die nachfolgenden fünf Geschäftsjahre vorgetragen werden.

Latente Steuerforderungen aus nicht genutzten steuerlichen Verlusten werden bis zur Höhe der latenten Steuerschulden aus temporären Differenzen ausgewiesen. Latente Steuerforderungen aus nicht genutzten steuerlichen Verlusten, die über diesen Betrag hinausgehen, werden in dem Umfang erfasst, in dem die Generierung zu versteuernder Erträge durch die Gesellschaft wahrscheinlich ist. Zum 31. Dezember 2018 werden steuerliche Verlustvorträge auf 88 Mio. EUR geschätzt (31. Dezember 2017: 60 Mio. EUR). Ein steuerlicher Verlustvortrag (oder die daraus resultierende künftige Steuerentlastung) darf nur aktiviert werden, wenn die Entlastung hinreichend sicher ist. Aufgrund historischer Verluste in vielen Konzernunternehmen sowie fehlender ausreichender Steuerplanung war dies nicht der Fall.

Auf temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Investitionen in Tochterunternehmen oder Zweigniederlassungen (Unterschiede zwischen dem Nettovermögen der Tochterunternehmen und dem jeweiligen Steuerwert der Anteile an den Tochterunternehmen) werden zu keinem Abschlussstichtag latente Steuern angesetzt, da deren Umkehrung durch Dividenden gesteuert werden kann. Daher werden keine bedeutenden steuerlichen Effekte erwartet.

#### 9.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen Verbindlichkeiten aus der Entwicklung sowie der Vermietung von Immobilien und damit zusammenhängende Transaktionskosten am Abschlussstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden für alle Berichtszeiträume als kurzfristig eingestuft.

#### 9.17. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen umfassen in Höhe von 21.563 TEUR hauptsächlich Darlehensverbindlichkeiten an die Aggregate Gruppe. Weitere Informationen können Ziffer 13 entnommen werden.

## 9.18. Steuerverbindlichkeiten

Im Jahr 2018 resultieren die Steuerverbindlichkeiten aus Ertragsteuern wie Gewerbe- und Körperschaftsteuern gegenüber nationalen Steuerbehörden von Tochtergesellschaften, davon stammen 41.320 TEUR aus CG und 3.069 TEUR aus SSN.

2017 ergaben sich Steuerverbindlichkeiten aus Ertragsteuern wie z. B. an nationale Behörden zahlbare Gewerbe- und Körperschaftsteuer. Alle Verbindlichkeiten stammen von in 2017 erworbenen Tochterunternehmen.

## 9.19. Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen bestehen aus Vorauszahlungen, die die Tochtergesellschaften des Konzerns erhalten haben. Die erhaltenen Anzahlungen werden nach IFRS mit den entsprechenden Aktiv- oder Passivsaldo verrechnet, für weitere Informationen siehe Kapitel 9.6 und 12.1.

## 10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bestehen ausschließlich in EUR und aus täglichen Einzahlungen bei inländischen Banken. Es gibt keine Kreditrahmen.

### 10.1. Fortgeführte Geschäftsbereiche

Im Jahr 2018 beinhalten wesentliche zahlungsunwirksame Transaktionen insbesondere die Übernahme der DIPLAN GmbH sowie der SSN Group AG und die dazugehörige transaktionsbezogene Finanzierung (Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit), siehe hierzu auch Kapitel 7.2.

#### Nettoverschuldung aus Finanzierungstätigkeit

Der folgende Abschnitt zeigt eine Analyse der Nettoverschuldung und der Bewegungen der Nettoverschuldung für jede der enthaltenen Perioden.

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	31.12.2017
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	91.603	71.340
Finanzverbindlichkeiten – Tilgung innerhalb eines Jahres (einschließlich Kontokorrentkredite)	-1.146,374	-575.929
Finanzverbindlichkeiten – fällig nach einem Jahr	-1.049,150	-1.013,617
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>-2.103,922</b>	<b>-1.518,206</b>
Barmittel und liquide Mittelanlagen	91.603	71.340
Bruttoverschuldung – feste Zinssätze	-1.793,841	-1.355,328
Bruttoverschuldung – variable Zinssätze	-401,683	-234,218
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>-2.103,922</b>	<b>-1.518,206</b>

Sonstige zahlungsunwirksame Bewegungen der Finanzierungsverbindlichkeiten ergeben sich zu einem wesentlichen Anteil aus den Erweiterungen des Konsolidierungskreises und Sacheinlagen.

<i>in TEUR</i>	Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit			Summe
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Finanzierungsverbindlichkeiten – Tilgung innerhalb eines Jahres	Finanzierungsverbindlichkeiten – fällig nach einem Jahr	
<b>Nettoverschuldung zum 01.01.2017</b>	<b>17.632</b>	-	-	<b>17.632</b>
Zahlungsströme	53.707	-	-251.511	-197.804
Sonstige nicht zahlungswirksame Bewegungen	-	575.929	762.105	1.338,034
<b>Nettoverschuldung zum 31.12.2017*</b>	<b>71.340</b>	<b>-575.929</b>	<b>-1.013,616</b>	<b>-1.518,205</b>
(inkl. aufgegebene Geschäftsbereiche)				
<b>Nettoverschuldung zum 01.01.2018*</b>	<b>71.340</b>	<b>-575.929</b>	<b>-1.013,616</b>	<b>-1.518,205</b>
Zahlungsströme	20.263	65.192	126.753	212,216
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-	-468.637	-280.557	-749,193
Sonstige nicht zahlungswirksame Bewegungen	-	-167.001	118.269	-48,731
<b>Nettoverschuldung zum 31.12.2018*</b>	<b>91.603</b>	<b>-1.146,375</b>	<b>-1.049,151</b>	<b>-2.103,914</b>

Sonstige zahlungsunwirksame Transaktionen im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich im Wesentlichen aus der Übernahme von Tochtergesellschaften im Jahr 2017, welche die Finanzierungsverbindlichkeiten um 1.146.597 TEUR ansteigen ließ. Zudem trug das zahlungsunwirksame Verkäuferdarlehen an Aggregate Deutschland S.A. als Teil der Finanzierung der CG-Transaktion mit einem Nennwert von 150.000 TEUR zu den sonstigen zahlungsunwirksamen Bewegungen bei.

### 10.2. Aufgegebene Geschäftsbereiche

Die Gesellschaft hat ihr bisheriges Segment GxP im Juni 2018 eingestellt. Alle durch das Unternehmen bis dahin generierten Cashflows stammen ausschließlich aus der Vermietung von Immobilien. Aufgrund der Nicht-Fortführung wird dieser Geschäftsbereich für die Konzernkapitalflussrechnung als aufgegebener Geschäftsbereich klassifiziert.

Die Netto-Cashflows wurden mittels indirekter Methode (Betriebsstätigkeit) oder direkter Methode (Investitions- und Finanzierungstätigkeit) berechnet.

Nachfolgend die Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in den Jahren 2018 und 2017:



<i>in TEUR</i>	2018	2017
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.395	744
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.561	-4.815
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.920	2.729
<b>Cashflow aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-3.086</b>	<b>-1.342</b>

## 11. SEGMENT-INFORMATIONEN

### 11.1. Geschäftssegmente

Aus Steuerungsgründen ist die Gruppe in Geschäftseinheiten basierend auf der organisatorischen Struktur eingeteilt und besitzt folgende drei berichtspflichtige Segmente:

- CONSUS: Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt bis Juni 2018 in der Vermietung von Immobilien, die überwiegend für die gewerbliche Nutzung bestimmt sind, und konzentriert sich nun auf die Unterstützung der Tochtergesellschaften durch zentrale Funktionen.
- CG: Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen die Entwicklung von Immobilien zu Wohnzwecken und zur kommerziellen Nutzung. Zudem ist CG in der Vermietung von kommerziellen Immobilien und Wohnimmobilien sowie den dazugehörigen Dienstleistungen tätig.
- SSN: Die Geschäftstätigkeit umfasst im Wesentlichen die Entwicklung von Immobilien zu Wohnzwecken und zur kommerziellen Nutzung. Darüber hinaus ist SSN in den Bereichen Planung, Bau und Gebäudetechnik sowie der Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien tätig.

Da GxP als aufgebener Geschäftsbereich klassifiziert wurde, betrachtet die Geschäftsleitung GxP zum 31. Dezember 2018 nicht als berichtspflichtiges Segment. Die leitenden Entscheidungsträger der Geschäftseinheit überwachen die Geschäftsergebnisse ihrer Geschäftseinheiten gesondert, um Entscheidungen über die Zuteilung von Ressourcen und Leistungsbewertung zu treffen. Die Leistung eines Segments wird basierend auf Umsatz, Nettobeleihungsquote („Net-LTV“, „Net Loan to Value“) und Nettovermögenswert („NAV“, „Net Asset Value“) bewertet und fortlaufend mit den im gemäß IFRS erstellten Konzernabschluss der Gruppe berichteten Werten verglichen.

Die Finanzierung der Gruppe (einschließlich der Finanzierungskosten und des Finanzertrags) und Einkommenssteuern werden auf Konzernbasis verwaltet und nicht auf die Geschäftssegmente allokiert.

### Erlöse 2018

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Erträge aus Vermietungsaktivitäten	5.842	26.706	248	-	32.796
Erträge aus abgehenden Immobilienbeständen	-	163.515	-	-	163.515
Bestandsveränderung	-	-102.431	-44.920	-	-147.352
Erträge aus der Immobilienentwicklung	-	357.316	51.144	-	408.461
Erträge aus Service-, Wartungs- und Managementaktivitäten	2.058	-	10.199	-2.058	10.199

### Erlöse 2017

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Erlöse aus Vermietungsaktivitäten	7.691	-	-	-	7.691

### Nettobeleihungsquote (Net Loan to Value – Net LTV) 31.12.18

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	-	299.337	28.689	-	328.027
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	-	-	-	-	-
Eigegenutzte Immobilien (IAS 16)	-	-	-	-	-
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	-	-	1.329	-	1.329
Vorräte (IAS 2) – im Bau befindliches Immobilienvermögen	-	960.070	870.417	-	1.830,487
Vertragswerte	-	176.979	58.222	-	235.201
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>-</b>	<b>1.436,386</b>	<b>958.657</b>	<b>-</b>	<b>2.395,043</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	459.429	947.990	754.713	33.393	2.195,525
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.672	51.514	37.399	17	91.603
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>456.757</b>	<b>896.476</b>	<b>717.314</b>	<b>33.375</b>	<b>2.103,922</b>
<b>Nettobeleihungsquote (Netto-LTV) in %</b>	<b>0 %</b>	<b>62 %</b>	<b>75 %</b>	<b>0 %</b>	<b>88 %</b>

**Nettobeleihungsquote (Net Loan to Value – Net LTV) 31.12.2017**

<i>in TEUR</i>	CONSUS	GxP	CG	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	148.400	165.270	213.680	-	527.350
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	10.532	-	-	-	10.532
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	-	-	-	-	-
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	-	-	-	-	-
Vorräte (IAS 2) – im Bau befindliches Immobilienvermögen	-	-	1.211,827	-	1.211,827
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>158.932</b>	<b>165.270</b>	<b>1.425,507</b>	<b>-</b>	<b>1.749,709</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	437.542	104.978	1.007,706	39.319	1.589,546
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.396	4.896	33.032	15	71.340
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>404.146</b>	<b>100.082</b>	<b>974.674</b>	<b>39.304</b>	<b>1.518,206</b>
<b>Nettobeleihungsquote (Netto-LTV)</b>	<b>254%</b>	<b>61%</b>	<b>68%</b>	<b>n/a</b>	<b>87%</b>

**Nettovermögenswert (Net Asset Value – NAV) 31.12.2018**

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Eigenkapital	979.584	327.685	434.095	-578.825	1.162,539
Wertberichtigungen auf sonstige Anlagegüter (IAS 16)	-	-	-	-	-
Wertberichtigungen auf Immobilien (IAS 2)	-	-	-	-	-
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-	-	-	-	-
Aktive latente Steuern	-	-	-	-	-
Passive latente Steuern	-	51.246	63.134	-	114.380
Geschäfts- oder Firmenwert	3.582	724.634	304.264	-	1.032,480
<b>Nettovermögenswert (NAV)</b>	<b>983.166</b>	<b>1.103,565</b>	<b>801.493</b>	<b>-578.825</b>	<b>2.309,399</b>

**Nettovermögenswert (Net Asset Value – NAV) 31.12.2017**

<i>in TEUR</i>	CONSUS	GxP	CG	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Eigenkapital	574.714	58.872	317.807	-135.384	816.009
Wertberichtigungen auf sonstige Anlagegüter (IAS 16)	-	-	-	-	-
Wertberichtigungen auf Immobilien (IAS 2)	-	-	-	-	-
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	9.888	-	-	-	9.888
Aktive latente Steuern	-	-	-	-	-
Passive latente Steuern	5.344	5.676	92.703	-	103.723
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-1.586	-698.490	-	-700.076
<b>Nettovermögenswert (NAV)</b>	<b>589.946</b>	<b>62.963</b>	<b>-287.981</b>	<b>-135.384</b>	<b>229.544</b>

**11.2. Berechnung des bereinigten EBIT und EBITDA**

Das folgende bereinigte EBITDA wird nicht nach IFRS berechnet und gilt daher als Non-GAAP-Kennzahl. Diese Angabe erfolgt erstmalig für die Berichtsperiode. Die Reduzierung der Bestandsveränderungen spiegelt alle positiven und negativen Effekte wider, die sich aus der Bewertung von Vorräten und Vertragsvermögenswerten und -verbindlichkeiten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen in der Vergangenheit ergeben. Dementsprechend adjustiert das bereinigte EBITDA den Fair value Step-up und reduziert damit den Buchwert unter Beibehaltung der historisch angefallenen Kosten, das heißt, es adjustiert den Buchwert um den Effekt der Kaufpreisallokation und spiegelt somit ausschließlich die historischen Anschaffungskosten der Projekte wider.

Einmalige Aufwendungen sind Aufwendungen, die nicht aktiviert werden und nicht im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs anfallen. Dementsprechend haben einmalige Aufwendungen einen außergewöhnlichen Charakter, sei es in ihrer Art oder in ihrer Höhe. Die im Geschäftsjahr bereinigten einmaligen Aufwendungen beinhalten unter anderem Beratungs- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Finanzierungstransaktionen sowie dem Erwerb oder der Veräußerung von Konzernunternehmen.

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
<b>Unbereinigtes EBITDA 2018</b>	<b>-10.950</b>	<b>110.268</b>	<b>8.583</b>	<b>-</b>	<b>107.901</b>
Reduzierung der Bestandsveränderungen (Kaufpreisallokation)	-	78.694	3.568	-	82.262
Einmalige Aufwendungen	10.506	-	2.987	-	13.493
<b>Bereinigtes EBITDA 2018</b>	<b>-444</b>	<b>188.962</b>	<b>15.138</b>	<b>-</b>	<b>203.656</b>

Das folgende bereinigte EBIT folgt der Ableitung des bereinigten EBITDA mit der Ergänzung des Eliminierung der Abschreibung des PPA-Residuums:

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
<b>Unbereinigtes EBIT 2018</b>	<b>-10.955</b>	<b>108.186</b>	<b>8.494</b>	-	<b>105.726</b>
Reduzierung der Bestandsveränderungen (Kaufpreisallokation)	-	78.694	3.568	-	82.262
Eliminierung der Abschreibung des PPA-Residuums	-	202	-	-	202
Einmalige Aufwendungen	10.506	-	2.987	-	13.493
<b>bereinigtes EBIT 2018</b>	<b>-449</b>	<b>187.083</b>	<b>15.050</b>	-	<b>201.684</b>

### 11.3. Geografische Informationen

Der Umsatz mit externen Kunden in Höhe von 614.971 TEUR (Vorjahr: 8.492 TEUR) ergibt sich aus Konzernunternehmen mit Sitz in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Umsätze mit Konzerngesellschaften mit Sitz im Ausland erzielt. Die oben genannten Umsatzinformationen basieren auf den Standorten der Konzerngesellschaften.

Der Gesamtbetrag der langfristigen Vermögenwerte in Höhe von 1.642.073 TEUR (Vorjahr: 1.245.786 TEUR) befindet sich in physischer Form in Deutschland.

### 11.4. Aufschlüsselung der Erlöse

In den folgenden Tabellen werden die Umsatzerlöse nach dem Zeitpunkt der Umsatzrealisierung aufgeschlüsselt, einschließlich einer Überleitung der aufgeschlüsselten Umsatzerlöse zu den berichtspflichtigen Segmenten des Konzerns.

Im Wesentlichen wurden alle Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2018 und das Vorjahr in Deutschland erzielt.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Gruppe, welches im Wesentlichen auf der Veräußerung größerer Entwicklungsprojekte basiert, ist die Anzahl der Kunden beschränkt. Es besteht daher eine gewisse Abhängigkeit von einzelnen größeren Kunden.

<i>in TEUR</i>	CONSUS	CG Gruppe	SSN	Sonstige/ Eliminierungen	Gesamt
Zu einem Zeitpunkt übertragende Produkte	708	163.515	10.199	-	174.422
Im Laufe der Zeit übertragene Produkte und Dienstleistungen	5.134	281.591	6.472	-	293.197

## 12. KAPITALMANAGEMENT UND FINANZINSTRUMENTE

### 12.1. Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements des Konzerns ist es, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und Einkommen für seine Anteilseigner zu generieren und allen anderen Anspruchsberechtigten die Leistungen zur Verfügung zu stellen, auf die sie Anspruch haben. Darüber hinaus ist das Gesamtziel, die Kreditwürdigkeit des Unternehmens sicherzustellen, um das weitere Wachstum des Konzerns voranzutreiben.

Der Nettobeleihungswert (Net LTV) bezeichnet das Verhältnis der Nettoverschuldung zum Zeitwert der als Finanzierungsinvestition gehaltenen Immobilien und Vorräte. Die Nettoverschuldung wird durch Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzierungsverbindlichkeiten berechnet.

Ziel des Konzerns ist es, ein angemessenes Niveau der Fremdfinanzierung zu wahren, um den fortlaufenden Zugang zu Fremdfinanzierung zu wirtschaftlich tragbaren Kosten sicherzustellen. Der Nettobeleihungswert zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2017 wird folgendermaßen berechnet:

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	328.027	527.350
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	-	10.532
Selbst genutzte Immobilien (IAS 16)	-	-
Langfristige Vermögenwerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind (IFRS 5)	1.329	-
Vorräte (IAS 2)	1.830,487	1.211,827
Vertragsvermögenswerte	235.201	-
<b>Gesamtes Immobilienvermögen</b>	<b>2.395,043</b>	<b>1.749,709</b>
Finanzierungsverbindlichkeiten	2.195,525	1.589,546
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	91.603	71.340
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2.103,922</b>	<b>1.518,206</b>
<b>Nettobeleihungsquote (Net Loan to Value – Net LTV)</b>	<b>88 %</b>	<b>87 %</b>

Die vom Konzern erhaltenen Anzahlungen auf Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten (Entwicklungsprojekte im Sinne von IFRS 15) oder auf Vorräte (Entwicklungsprojekte im Sinne von IAS 2) werden in den Salden der jeweiligen Aktiv-/Passivpositionen ausgewiesen. Da diese Vorauszahlungen eine wichtige Liquiditätsquelle für den Konzern darstellen, gibt die folgende Tabelle einen umfassenden Überblick:

<i>in TEUR</i>	31.12.2018	31.12.2017
Mit den Vertragsvermögenswerten/-verbindlichkeiten verrechnete erhaltene Anzahlungen	498.546	-
In den Vorräten enthaltene Anzahlungen	58.629	111.938
<b>Summe</b>	<b>557.175</b>	<b>111.938</b>

Im Rahmen verschiedener Verträge, wie z. B. Kreditverträge, hat der Konzern Vermögenswerte verpfändet. Die projektbezogene Finanzierung ist in der Regel durch Verpfändung der entsprechenden Liegenschaft gesichert. Darüber hinaus verpfändet die CONSUS Real Estate AG Anteile an ihren verbundenen Unternehmen wie der CG Gruppe AG und der SSN Group AG sowie Forderungen aus konzerninternen Darlehen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die verpfändeten Vermögenswerte für das laufende und das vorangegangene Geschäftsjahr. Die nachfolgend dargestellten Werte verstehen sich ohne erhaltene Anzahlungen, z. B. auf Vorräte.

<i>Assets in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Als Sicherheit hinterlegte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>299.337</b>	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	299.337	-
<b>Als Sicherheit hinterlegte kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.059,874</b>	<b>1.323,765</b>
Vorräte	960.070	1.323,765
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	37.812	-
Finanzielle Vermögenswerte	6.831	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	55.161	-
<b>Gesamtbetrag der als Sicherheit hinterlegten Vermögenswerte</b>	<b>1.359,212</b>	<b>1.323,765</b>

## 12.2. Klassifizierung der Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft nominal 128.321 TEUR und kumuliert 4.212 TEUR Zinsen von den 150 Mio. EUR Schuldverschreibungen zurückgekauft.

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2017 eine Wandelanleihe in Höhe von 200 Mio. EUR begeben, für die sie Ausübungserklärungen erhalten hat, die eine Umwandlung von insgesamt 6.000 TEUR nominal in Eigenkapital vorsehen. Die damit verbundene Erhöhung des Eigenkapitals um 6.423 TEUR wurde zum 31. Dezember 2018 berücksichtigt.

Die von CG im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossenen Schuldverschreibungen enthalten eingebettete Derivate, die vom Trägervertrag zu trennen sind und separat zum beizulegenden Zeitwert über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Bei den eingebetteten Derivaten handelt es sich um Vorauszahlungsoptionen, die von der CG Gruppe AG ausgeübt werden können. Der Marktwert der Vorauszahlungsoptionen wird mit einem binomialen Zinsbaummodell auf Basis der aktuellen Marktbedingungen berechnet.

Folgende Abkürzungen werden für die Bewertungskategorien verwendet:

- Hft: zu Handelszwecken gehalten
- LaR: Kredite und Forderungen
- Afs: zum Verkauf verfügbar
- FVTPL: Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet
- AC: Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

- FVOCI – Schuldinstrument: Schuldinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) im sonstigen Ergebnis bewertet
- FVOCI – Eigenkapitalinstrument: Eigenkapitalbeteiligungen erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) im sonstigen Ergebnis bewertet
- FLaC: finanzielle Verbindlichkeit mit Anschaffungskosten
- FAHFT: zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte
- FLHFT: zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorie und Klasse werden in der nachfolgenden Tabelle angeführt.

**Bewertungskategorie nach IFRS 9 – 2018:**

<i>in TEUR</i>	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert zum 31.12.2018	Nominalbetrag	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value zum 31.12.2018	Fair Value Hierarchiestufe
Langfristige finanzielle Vermögenswerte: Investitionen	Fair Value erfolgsneutral – Eigenkapitalinstrument	324	–	–	–	324	324	3
Langfristige finanzielle Vermögenswerte: Sonstiges	Fortgeführte Anschaffungskosten	9.713	–	9.713	–	–	9.713	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	53.933	–	53.933	–	–	53.933	2
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte: Sonstiges	Fortgeführte Anschaffungskosten	35.762	–	35.762	–	–	35.762	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Fair Value erfolgswirksam	2.677	–	–	2.677	–	2.677	3
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	Fortgeführte Anschaffungskosten	62.853	–	62.853	–	–	62.853	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	91.603	91.603	–	–	–	91.603	1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>256.865</b>	<b>91.603</b>	<b>162.260</b>	<b>2.677</b>	<b>324</b>	<b>256.865</b>	
Finanzierungsverbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.181,462	–	2.181,462	–	–	2.183,989	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	41.913	–	41.913	–	–	41.913	2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Fortgeführte Anschaffungskosten	43.196	–	43.196	–	–	43.196	2
Finanzierungsverbindlichkeiten: Derivate	Fair Value erfolgswirksam	14.062	–	–	14.062	–	14.062	3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	66.866	–	66.866	–	–	66.866	2
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>2.347,500</b>	<b>–</b>	<b>2.333,438</b>	<b>14.062</b>	<b>–</b>	<b>2.350,027</b>	
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum Fair Value bewertet – Schuldinstrument	Fair Value erfolgsneutral – Schuldinstrument	–	–	–	–	–	–	
Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum Fair Value bewertet – Eigenkapitalinstrument	Fair Value erfolgsneutral – Eigenkapitalinstrument	324	–	–	–	324	324	
Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum Fair Value bewertet	Fair Value erfolgswirksam	5.354	–	–	5.354	–	5.354	
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	253.863	91.603	162.260	–	–	253.863	
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.333,227	–	2.333,227	–	–	2.335,753	
Finanzielle Verbindlichkeiten gehalten zu Handelszwecken	Fair Value erfolgswirksam	14.062	–	–	14.062	–	14.062	

**Bewertungskategorien gem. IAS 39 – 2017:**

<i>in TEUR</i>	Kategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2017	Nominalbetrag	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value zum 31.12.2017	Fair Value Hierarchiestufe
Sicherheiten	AfS	-	-	-	-	-	-	
Langfristige finanzielle Vermögenswerte:								
Investitionen	AfS	1.153	-	-	-	1.153	1.153	3
Langfristige finanzielle Vermögenswerte:								
Sonstiges	LaR	3.847	1.370	2.477	-	-	3.883	2
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Derivate)	HfT	-	-	-	-	-	-	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	56.017	54.020	1.997	-	-	56.017	2
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte:								
Sonstiges	LaR	2.584	2.584	-	-	-	2.584	2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	27.840	27.840	-	-	-	27.840	2
Derivate	FAHfT	-	-	-	-	-	-	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	71.340	71.340	-	-	-	71.340	1
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>162.780</b>	<b>157.153</b>	<b>4.474</b>	<b>-</b>	<b>1.153</b>	<b>162.816</b>	
Finanzierungsverbindlichkeiten	FLaC	1.572,956	-	1.578,289	-	-	1.577,788	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	46.244	41.177	5.067	-	-	46.244	2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLaC	5.953	-	5.956	-	-	5.956	2
Finanzierungsverbindlichkeiten: Derivate	FLHfT	16.590	-	-	16.590	-	16.590	3
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	34.279	-	25.975	8.305	-	342.794	2
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1.676,022</b>	<b>41.177</b>	<b>1.615,287</b>	<b>24.894</b>	<b>-</b>	<b>1.989,373</b>	
Zu Handelszwecken gehalten	HfT	-	-	-	-	-	-	
Darlehen und Forderungen	LaR	161.627	157.153	4.474	-	-	161.664	
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	1.659,432	41.177	1.615,287	8.305	-	1.664,268	
Finanzielle Verbindlichkeiten gehalten zu Handelszwecken	FLHfT	16.590	-	-	16.590	-	16.590	
Zur Veräußerung verfügbar	AfS	1.153	-	-	-	1.153	1.153	

Die folgende Tabelle zeigt die Änderungen in Level-3-Instrumenten während des Berichtszeitraums:

in TEUR	2018		2017	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
<b>Zum 01.01.</b>	<b>1.153</b>	<b>-16.590</b>	-	-
Zugänge durch Akquisitionen oder Emissionen	4.948	-	1.153	-14.880
Im Konzernergebnis erfasste Gewinne/Verluste	-2.500	-2.527	-	-1.710
Im sonstigen Ergebnis für die Periode erfasst	-	-	-	-
Abgänge	-1.224	-	-	-
<b>Zum 31.12.</b>	<b>2.378</b>	<b>-19.117</b>	<b>1.153</b>	<b>-16.590</b>

Die im Konzernergebnis erfassten Gewinne aus Level-3-Instrumenten im Geschäftsjahr 2018 resultieren im Wesentlichen aus dem derivativen Finanzinstrument, das in die 2017 begebene 200-Mio.-EUR-Wandelanleihe eingebettet ist und wurde im Wesentlichen durch die Entwicklung des Aktienkurses der CONSUS Real Estate AG beeinflusst.

### 12.3. Ziele und Methoden des finanziellen Risikomanagements

Die finanziellen Vermögenswerte bestehen hauptsächlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen, Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen, anderen finanziellen Vermögenswerten und Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten oder kurzfristigen Einlagen, die sich unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit ergeben. Ab dem Geschäftsjahr 2017 nutzte die Gesellschaft Fremdfinanzierung sowie Eigenkapitalfinanzierung zur Projektfinanzierung und allgemeinen Finanzierung.

#### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass die Geschäftspartner, hauptsächlich die Mieter der durch die CONSUS-Gruppe gehaltenen Immobilien, ihren vertraglichen Zahlungspflichten nicht nachkommen können und so ein Verlust entsteht. Um das Ausfallrisiko im größtmöglichen Umfang zu vermeiden und zu kontrollieren, unterliegen neue Mieter einer Kreditprüfung.

Das Ausfallrisiko besteht für alle Klassen der Finanzinstrumente, vor allem bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die CONSUS-Gruppe ist hinsichtlich der einzelnen Parteien keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt. Bisher ist die Konzentration des Ausfallrisikos aufgrund der heterogenen Mieterbasis der Gruppe begrenzt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus den Veräußerungen von Immobilien stehen institutionelle Investoren mit niedrigem Ausfallrisiko gegenüber.

Einlagen bei Banken und Finanzinstituten wurden ausschließlich bei namhaften Finanzinstituten mit sehr hoher Bonitätsbewertung getätigt. Die Bonitätsbewertungen werden regelmäßig durch die CONSUS-Gruppe überprüft und beurteilt. Im Falle einer erheblichen Verschlechterung der Bonitätsbewertung unternimmt die CONSUS-Gruppe alle Schritte, um das vorhandene Risiko, dem die Gruppe ausgesetzt ist, so schnell wie möglich zu

reduzieren, und stellt sicher, dass neue potenzielle Risiken nicht mehr mit der entsprechenden Gegenpartei eingegangen werden.

Der Konzern verfügt über drei Arten von finanziellen Vermögenswerten, die dem erwarteten Kreditrisikomodelle unterliegen:

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
  - Vertragsvermögenswerte und
  - zu fortzuführenden Anschaffungskosten bilanzierte Schuldinstrumente
- Während die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ebenfalls den Wertminderungsanforderungen des IFRS 9 unterliegen, war der identifizierte Wertminderungsaufwand jedoch unwesentlich.

Zur Messung der erwarteten Kreditverluste wurden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die Vertragsvermögenswerte nach gemeinsamen Kreditrisikomerkmale und überfälligen Tagen zusammengefasst.

Wie in der folgenden Tabelle dargestellt, stellen die Buchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte abzüglich etwaiger Wertberichtigungen das höchste Ausfallrisiko dar. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko, dem der Konzern zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist. Die zum Bilanzstichtag erfassten Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	56.083	2.150	53.933
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	62.853	-	62.853
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	48.475	-	48.475
<b>Summe zum 31.12.2018</b>	<b>167.412</b>	<b>2.150</b>	<b>165.262</b>

in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	56.270	-253	56.017
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	27.840	-	27.840
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.584	-	7.584
<b>Summe zum 31.12.2017</b>	<b>91.693</b>	<b>-253</b>	<b>91.440</b>

Die untenstehende Tabelle zeigt die als wertgemindert eingestuften finanziellen Vermögenswerte und die Fälligkeitsstruktur der überfälligen finanziellen Vermögenswerte, für die zum Ende des Berichtszeitraums keine Wertminderung festgestellt wurde:

<b>31.12.2018</b>	<b>nicht</b>			<b>30 bis</b>	<b>91 bis</b>	<b>&gt; 180</b>	
<i>in TEUR</i>	<b>Kurzfristig</b>	<b>überfällig</b>	<b>&lt; 30 Tage</b>	<b>90 Tage</b>	<b>180 Tage</b>	<b>Tage</b>	<b>Summe</b>
<b>Erwartete Verlustquote</b>				<b>überfällig</b>	<b>überfällig</b>		
Erwartete Verlustquote	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56.082	46.068	196	152	3	1.606	1.762
<b>Rückstellungen/ Wertberichtigungen</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.762</b>

<b>01.01.2018</b>	<b>nicht</b>			<b>30 bis</b>	<b>91 bis</b>	<b>&gt; 180</b>	
<i>in TEUR</i>	<b>Kurzfristig</b>	<b>überfällig</b>	<b>&lt; 30 Tage</b>	<b>90 Tage</b>	<b>180 Tage</b>	<b>Tage</b>	<b>Summe</b>
<b>Erwartete Verlustquote</b>				<b>überfällig</b>	<b>überfällig</b>		
Erwartete Verlustquote	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
Bruttobuchwert – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.286	61.331	128	94	3	3	101
<b>Rückstellungen/ Wertberichtigungen</b>	-	-	-	-	-	-	<b>101</b>

Hinsichtlich der Forderungen, die weder überfällig noch wertberichtigt sind, gab es am Ende des Berichtszeitraums keine Anzeichen dafür, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

### Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der Zeitwert oder zukünftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen der Marktpreise schwanken. Marktrisiken der CONSUS-Gruppe, die sich aus Währungsrisiken ergeben können, sind zum Bilanzstichtag nicht vorhanden. Jedoch bestehen Marktrisiken, die sich aus Zinsrisiken, zum Beispiel variabel verzinslichen Krediten von Banken, ergeben und die einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeiten der Gruppe haben.

In Übereinstimmung mit IFRS 7 ist das Zinsrisiko anhand einer Sensitivitätsanalyse abgebildet, um die Auswirkungen, die eine Veränderung des Marktzinssatzes auf den Zinsertrag und die Zinsaufwendungen, Handelsgewinne und -Verluste und das Eigenkapital des Konzerns zum Ende des Berichtszeitraums mit sich bringen würde, zu ermitteln.

Die Auswirkungen auf die Gesamtergebnisrechnung der CONSUS-Gruppe werden anhand einer Sensitivitätsanalyse mit einer parallelen Verschiebung von +/-50 BP der Euro-Zinskurve ermittelt. Die Auswirkungen der Ver-

schiebung der Zinskurve auf den Cashflow beziehen sich ausschließlich auf Zinsaufwendungen und -erträge für den nächsten Berichtszeitraum.

Basierend auf den am Ende des Berichtszeitraums durch die CONSUS-Gruppe gehaltenen oder ausgegebenen Finanzinstrumenten würde eine hypothetische Veränderung des geltenden Zinssatzes für die jeweiligen Instrumente der Sensitivitätsanalyse zufolge am Ende des Berichtszeitraums die folgenden Auswirkungen (vor Steuern) haben:

<i>in TEUR</i>	<b>Buchwert zum 31.12.2018</b>	<b>+ 50 BP</b>	<b>-50 BP</b>
Finanzierungsverbindlichkeiten	847.051	1.408	-1.037
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.561	-	-
Derivate (Verbindlichkeit)	14.062	-	-
Derivate (Vermögenswerte)	2.677	-241	243
<b>Summe</b>	<b>885.351</b>	<b>1.167</b>	<b>-794</b>

<i>in TEUR</i>	<b>Buchwert zum 31.12.2017</b>	<b>+ 50 bp</b>	<b>-50 bp</b>
Finanzierungsverbindlichkeiten	234.218	751	-724

Seit 2018 bilanziert die Gesellschaft derivative finanzielle Vermögenswerte im Zusammenhang mit bestimmten Finanzinstrumenten, die der Gesellschaft günstige Kündigungsmöglichkeiten bieten.

Die Gruppe bilanziert Beteiligungsverhältnisse, die als zum Verkauf verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind und nicht an einem aktiven und liquiden Markt gehandelt werden. Die Wertermittlung dieser Vermögenswerte ist im Wesentlichen abhängig von den Verkehrswerten der zugrunde liegenden Immobilienvermögen, die durch unabhängige dritte Experten ermittelt werden.

Zum 31. Dezember 2017 hielt der Konzern 5,1% Minderheitsanteile an mehreren Einzelobjekt-Unternehmen durch die voll konsolidierte Tochtergesellschaft GxP Properties AG, die zum beizulegenden Zeitwert bemessen werden. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden in der Kapitalrücklage des sonstigen Ergebnisses bilanziert. Der kumulierte Gewinn oder Verlust wird in das sonstige Einkommen oder die Ausgaben bei Veräußerung umgliedert. Ein Rückgang/eine Steigerung von 10% im kumulierten Marktwert dieser Beteiligungen würde jeweils zu einem Rückgang/einer Steigerung von 115 TEUR hinsichtlich des Eigenkapitals und des Gesamtergebnisses führen. Zum 31. Dezember 2018 lagen aufgrund der Entkonsolidierung von GxP keine solchen Vermögenswerte vor.

Die Gruppe bilanziert ein derivatives Finanzinstrument aus der im Jahr 2017 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung im Wert von 200 Mio. EUR. Die Wertermittlung des Derivats hängt insbesondere von der Entwicklung des Aktienkurses und der Volatilität ab. Eine Anstieg des Aktienkurses von 5% würde zu einem Verlust von 2.387 TEUR (Vorjahr: 2.085 TEUR) führen, wobei ein Rückgang des Aktienkurses von 5% zu einem Gewinn von 514 TEUR (Vorjahr: 2.118 TEUR) führen würde. Unabhängig davon würde eine Steigerung der Volatilität von 5% zu einem Verlust von 2.555 TEUR (Vorjahr: 1.148 TEUR)



führen, wobei ein Rückgang der Volatilität von 5% einen Gewinn von 542 TEUR (Vorjahr: 2.000 TEUR) bedeuten würde.

#### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zum vertraglich festgelegten Datum nicht nachkommen kann.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, um die Übernahme und Entwicklung von Immobilienobjekten zu finanzieren, werden gewöhnlich auf Ebene der Tochterunternehmen eingegangen und mit entsprechenden Immobilien besichert.

Ein Rückgang oder ein Ausfall des Ertrags aus Vermietungstätigkeiten, die vorzeitige Auflösung langfristiger Mietverträge, das Versäumnis, die erwarteten Erweiterungen der langfristigen Mietverträge umzusetzen, das Versäumnis, neue Mieter zu finden, und die Insolvenz eines Mieters oder mehrerer Mieter sowie unplanmäßige Wartungsausgaben können zu einem wesentlichen Rückgang des Cashflows aus betrieblichen Aktivitäten führen, was wiederum zu Risiken hinsichtlich der zeitgerechten Rückzahlung von Krediten führt.

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Kreditvereinbarungen beinhalten verschiedene Abkommen, die hinsichtlich dieser Vereinbarungen marktüblich sind, zum Beispiel ein maximales Beleihungswert (LTV)-Verhältnis und/oder ein Schuldendienstdeckungsgrad („DSCR“, „Debt Service Cover Ratio“). Im Fall eines Versäumnisses, die Bedingungen einer Kreditvereinbarung einzuhalten, hat das Unternehmen die Möglichkeit, das Versäumnis zu beheben, indem es unter anderem zusätzliche Mittel zur Verfügung stellt. Wird das Versäumnis, den Bedingungen zu entsprechen, nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraumes behoben, hat eine Bank möglicherweise das Recht, die Kreditvereinbarung mit sofortiger Wirkung aufzukündigen. Außerdem schreiben einige Kreditvereinbarungen vor, dass die Bank weitere Sicherheiten einfordern kann, wenn eine gesteigerte Abhängigkeit von wichtigen Mietern besteht. Solche Abhängigkeiten können sich aus Mietvereinbarungen mit einer kurzen Restmietlaufzeit und wesentlichen Instandhaltungsrückständen ergeben.

Das Unternehmen überprüft fortlaufend die Einhaltung seiner Kreditvereinbarungen. Verletzungen der Einhaltung wurden während des Berichtszeitraums mit den Kreditgebern gelöst und führten zu keinen vorzeitig fälligen Krediten.

in TEUR	Buchwert zum			Fälligkeiten
	31.12.2018			
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.181,462	1.168,777	1.173,781	28.343
Derivate	14.062	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.913	41.912	1	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.196	43.196	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	66.866	51.650	15.216	-
<b>Summe</b>	<b>2.347,500</b>	<b>1.305,536</b>	<b>1.188,998</b>	<b>28.343</b>

in TEUR	Buchwert zum			Fälligkeiten
	31.12.2017			
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.572,956	570.142	982.106	190.440
Derivate	16.590	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.244	46.244	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.953	4.825	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	34.279	25.888	8.386	-
<b>Summe</b>	<b>1.676,022</b>	<b>647.100</b>	<b>990.492</b>	<b>190.440</b>

### 13. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als Teil der gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten findet zwischen der Gruppe und nahestehenden Unternehmen und Personen ein Leistungsaustausch statt.

Nahestehende Unternehmen und Personen sind Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft, einschließlich ihrer engen Familienmitglieder, sowie jene Unternehmen, auf welche Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder oder deren enge Verwandte einen wesentlichen Einfluss ausüben oder bei welchen diese einen wesentlichen Anteil der Stimmrechte halten. Zudem umfassen nahestehende Unternehmen und Personen jene Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzern bildet oder an welchen sie beteiligt ist, wodurch die Gesellschaft einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftspolitik des Kapitalnehmers und die Hauptgesellschafter der Gesellschaft, einschließlich der verbundenen Unternehmen, hat. Hauptgesellschafter der Gesellschaft war bis zum 28. Februar 2017 Hr. Thomas Olek, Leipzig (gleichzeitig war er Mitglied des Vorstands und Geschäftsführer der Muttergesellschaft bis zum 3. April 2017). Aufgrund des auch danach stets großen Einflusses von Hr. Olek wurde er nach Übernahme einer Mehrheitsbeteiligung an der CONSUS Real Estate AG durch Aggregate Deutschland S.A., Luxemburg am 28. September 2017 weiterhin als nahestehende Person eingestuft. Zudem war Hr. Olek weiterhin ein bedeutender Gesellschafter und CEO der publicity AG. Im Gegenzug hält die publicity AG verschiedene Investitionen. Außerdem fungiert die publicity AG als Fondsmanager für CCP-Unternehmen und weitere Unternehmen. Die Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen umfassen die publicity AG und alle durch diese verwalteten Fonds aufgrund der engen persönlichen Bindung der publicity AG Gruppe und ihre Aktivitäten als Fondsmanager. Herr Thomas Olek und alle öffentlichen Unternehmen hörten 2018 auf, ein nahestehendes Unternehmen oder eine nahestehende Person zu sein. Die Aggregate Deutschland S.A. ist eine 100-%ige Tochtergesellschaft der Aggregate Holdings S.A., Luxemburg, die sich im Besitz von Herrn Günter Walcher befindet.

#### *(a) Transaktionen mit der Aggregate-Gruppe*

Im Geschäftsjahr 2017 erwarb die Gesellschaft alle Anteile der Pebble Investment GmbH, Berlin, einer Holdinggesellschaft, welche zu diesem Zeitpunkt 50% der ausstehenden auf den Namen lautenden Aktien der CG Gruppe AG, Berlin, gehalten hat und eine 100-%ige Tochtergesellschaft der Aggregate Deutschland S.A., Luxemburg, war. Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung an der CONSUS Real Estate AG ist Aggregate Deutschland S.A. als ein nahestehendes Unternehmen geführt. Die Übernahme wurde durch Ausgabe von Namensaktien im Wert von 55.650.383 EUR und einer Teilschuldverschreibung, die Aggregate Deutschland S.A. mit einem Nennbetrag von insgesamt 150.000.000 EUR gewährt wurde, finanziert. Durch diese Transaktion erhielt das Unternehmen eine 50-%ige Beteiligung an der CG Gruppe AG. Anschließend gab die CG Gruppe AG Pflichtwandelanleihen aus, welche in Aktien der CG Gruppe AG umgewandelt werden konnten und die etwa 4,09% der gesamten Aktien entsprachen. Schuldverschreibungen im Wert

von 81.500.000 EUR wurden für Aggregate Deutschland S.A. gezeichnet und nachfolgend durch Sacheinlage an das Unternehmen übertragen.

Außerdem erwarb die Gesellschaft 58,0% der Anteile der GxP German Properties AG, Frankfurt am Main. Die Übernahme wurde durch eine durch Aggregate bereitgestellte Zwischenfinanzierung finanziert.

Am 29. November 2017 gab die Gesellschaft eine mit 4,0% pro Jahr verzinsliche Wandelschuldverschreibung im Wert von 200.000.000 EUR aus. Aggregate zeichnete Schuldverschreibungen in Höhe des Betrags der Zwischenfinanzierung für die Übernahme der GxP AG von 33.600.000 EUR, welche dadurch ersetzt wurde, sowie auch ein weiterer Betrag von 23.600.000 EUR gegen Einlage einer durch die CG Gruppe AG ausgegebenen Wandelanleihe. Gleichzeitig veräußerte die Aggregate Holding S.A. den verbleibenden Teil der durch die CG Gruppe AG ausgegebenen Wandelanleihe von 57.900.000 EUR gegen eine Barzahlung. Weitere Informationen hinsichtlich der Übernahme der CG Gruppe AG finden sich in Kapitel 7.2.

Außerdem erhielt die Pebble GmbH einen Kredit durch eine Tochtergesellschaft der Aggregate Holding S.A., der Muttergesellschaft der Aggregate Deutschland S.A., der vor der Übernahme durch CONSUS aufgenommen worden ist.

Am 14. Februar 2018 hat die Gesellschaft ein verzinsliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von nominal 5.050 TEUR an ein mit der Aggregate Holding S.A. verbundenes Unternehmen ausgegeben, aus dem für das Geschäftsjahr 2018 ein Gesamtzinsvertrag von 485 TEUR erfasst wurde.

Zum 30. Juni 2018 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass die Aggregate Deutschland S.A. nicht mehr im Besitz der 150 Mio. EUR-Anleihe ist und dass die Aggregate Gruppe darüber hinaus nur noch im Besitz von nominal 17,8 Mio. EUR der 200 Mio. EUR-Wandelanleihe ist. Darüber hinaus hat CONSUS alle ausstehenden Forderungen gegen CG von der Aggregate-Gruppe in Höhe von 10.354 TEUR erworben. Zum 30. September 2018 hielt die Aggregate Gruppe kein Eigentum mehr an der 200 Mio. EUR-Wandelanleihe. Die Zinsaufwendungen für Aggregate bis zum Stichtag sind im Folgenden dargestellt. Die Aufwendungen für beide Darlehen sind bis zur Änderungsmitteilung nachfolgend dargestellt. Als Mehrheitsaktionär von CONSUS nahm Aggregate an dem im April 2018 durchgeführten öffentlichen Angebot von CONSUS-Aktien zu einem Preis von 7,2 EUR/Aktie teil.

Am 3. Dezember 2018 erwarb die CONSUS von der Aggregate Deutschland S.A. 38,9% der SG Development GmbH, eine 51-%ige Tochtergesellschaft der SSN Gruppe, die neun von zwölf Entwicklungsprojekten hält, sowie 85,9% an der Wilhelmstraße I GmbH ein, die 50% der Anteile an einer SSN-Landmark-Entwicklung in Berlin Mitte hält. Diese Vermögenswerte wurden gegen Ausgabe von 26.875.000 neuen Aktien von CONSUS zu einem Preis von 8,02 EUR je Aktie gegen Sacheinlage eingebracht, was zu einer Gegenleistung von 215.647 TEUR führte.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden von Aggregate kurzfristig verzinsliche Darlehen für allgemeine Finanzierungszwecke bereitgestellt. Zum 31. Dezember 2018 sind insgesamt 21.561 TEUR Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Aggregate unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Personen ausgewiesen und im Geschäftsjahr 2018 wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 111 TEUR im Zusammenhang mit diesen Darlehen erfasst.

Im Berichtsjahr 2018 wurden am Kapitalmarkt insgesamt Anleihen der im Jahr 2017 begeben Unternehmensanleihe in Höhe von 128 Mio. EUR zum jeweiligen Kurswert zurückerworben. Die Anleihe war bei der Ausgabe im November 2017 vollständig durch die Aggregate Deutschland S.A. gezeichnet wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 erbringt eine Tochtergesellschaft der Aggregate-Gruppe im Rahmen eines Managementvertrags bestimmte Dienstleistungen wie Büroflächen, Reinigung, Versorgung, Telefon etc. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Vertrag mit einer weiteren Tochtergesellschaft der Aggregate-Gruppe geschlossen, der sich aus einer monatlichen Grundgebühr (54 TEUR für 2019) sowie einer transaktionsbezogenen Erfolgsgebühr (500 TEUR für 2018, wobei die restlichen 2.000 TEUR in der Bilanz als Transaktionskosten erfasst und linear verteilt werden) zusammensetzt.

#### Transaktionen mit der Aggregate-Gruppe

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Zinserträge	848	5
Zinsaufwendungen		-583
Finanzierungsforderungen	20.510	144
Finanzierungsverbindlichkeiten einschließlich Derivate	21.561	-246.535

#### (b) Transaktionen mit Hr. Christoph Gröner (CEO der CG Gruppe AG)

Hr. Christoph Gröner ist als CEO der CG Gruppe AG, an welcher das Unternehmen zum Bilanzstichtag mit 65 % der ausstehenden Anteile beteiligt ist, eine dem Unternehmen nahestehende Person. 2017 erhöhte das Unternehmen seine Beteiligung an der CG Gruppe AG durch Übernahme weiterer 5,0 % der Aktien von Hrn. Christoph Gröner gegen eine Vergütung von 12.500 TEUR im Zuge einer Transaktion, die mit der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen durch CG in Höhe von 100 Mio. EUR in Verbindung steht. Hr. Gröner ist der Gründer der CG und Mitglied der Geschäftsführung sowie Geschäftsführer der CG Gruppe AG und Großaktionär der CG Gruppe. Im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 hat die Gesellschaft mit Herrn Gröner einen Vertrag abgeschlossen, in dem die Gesellschaft 8.333.334 CONSUS-Aktien gegen 3.407.729 CG-Aktien tauschte, was zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um 30.279 TEUR führte. Dies führte zu einer Erhöhung des CONSUS-Anteils an CG von 55,0 % auf 64,7 %. Darüber hinaus wurde im Rahmen dieser Vereinbarung ein Betrag von 20.000 TEUR an Herrn Gröner in Teilzahlungen gezahlt. Da die entsprechenden CG-Aktien zum Bilanzstichtag nicht übertragen wurden, wird dieser Betrag unter den Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen ausgewiesen und die Minderheitsanteile wurden nicht angepasst.

Die zum 7. Dezember 2018 erworbene DIPLAN war zuvor zu 75,1 % im Besitz von Herrn Gröner, der Teile seiner 50-%igen-Beteiligung an der DIPLAN an CG zu einem Kaufpreis von 2.500 TEUR an CONSUS verkaufte. Herr Gröner

hält zum Bilanzstichtag unverändert eine Minderheitsbeteiligung von 25,1 % an DIPLAN.

Darüber hinaus hat Herr Gröner für den Konzern Dienstleistungen direkt oder über von ihm maßgeblich beeinflusste Unternehmen erbracht, die im Geschäftsjahr 2018 zu Aufwendungen in der Gruppe von 3,9 Mio. EUR führten. Diese Dienstleistungen bestehen im Wesentlichen aus Finanzgarantien für Darlehen Dritter an den Konzern und aus der Miete für Büroflächen. Die Gruppe erbrachte zudem Bauleistungen für Unternehmen, die von Herrn Gröner maßgeblich beeinflusst werden und für die in der laufenden Berichtsperiode ein Umsatz von 10,7 Mio. EUR erfasst wurde. Darüber hinaus hat der Konzern Zinserträge in Höhe von 2,5 Mio. EUR für ausstehende Forderungen bzw. Darlehen entweder gegen Herrn Gröner persönlich oder gegen Unternehmen, die von ihm maßgeblich beeinflusst werden, erfasst. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Kommanditanteile für Tochtergesellschaften zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 5,4 Mio. EUR erworben, hieraus resultierten 2,1 Mio. EUR Zinsaufwand. Zum Bilanzstichtag hat der Konzern insgesamt saldierte Forderungen gegen Herrn Gröner und Unternehmen, die von ihm maßgeblich beeinflusst werden, in Höhe von 16,4 Mio. EUR.

Weiterhin ist Christoph Gröner Inhaber der Markenrechte der CG Gruppe, welche er dem Konzern gegen die Übernahme der entsprechenden Marketingaufwendungen zur Verfügung stellt.

#### (c) Transaktionen mit der pubilty Finanzgruppe

Das Immobilienportfolio des Unternehmens wurde zum Teil von dritten Asset Managern, insbesondere der pubilty Finanzgruppe, verwaltet. Seit dem 1. Januar 2018 ist pubilty kein nahestehendes Unternehmen mehr. Die Transaktionen bis 1. Januar 2018 sind nachfolgend genauer erläutert.

#### Asset-Management-Vertrag

Der Konzern schloss 2016 eine Asset-Management-Vereinbarung mit der pubilty AG. Die Asset-Management-Vereinbarung umfasste sowohl die Dienstleistungen der pubilty AG hinsichtlich der Suche nach, Identifikation und Beobachtung von potenziellen Übernahmemöglichkeiten für den Konzern (einzelne Immobilien oder Portfolios), welche den durch den Konzern festgelegten Immobilien- oder Gebäudemerkmalen entsprachen, als auch das fortlaufende Asset Management der Immobilien, die unmittelbar oder mittelbar durch den Konzern übernommen wurden, d.h. alle gewöhnlichen Dienstleistungen in Bezug auf die Portfolio- und Asset Management, Entwicklung, Umstrukturierung, Vermietung, Übernahme, Beschaffung, den Verkauf, das Marketing und die Konstruktion. Zusätzlich konnte sich der Konzern auf den Asset Manager als Teil des Verkaufsprozesses stützen.

Als Teil des Asset Managements genoss der Konzern keine Exklusivrechte in Bezug auf die Dienstleistungen der pubilty AG. Es war dem Konzern bewusst, dass die pubilty AG neben diesem Vertrag weitere Verpflichtungen unter anderen, ähnlichen Verträgen (Drittmandate) zu erfüllen hatte. Dessen ungeachtet haben die Parteien vereinbart, dass im Zuge des Übernahmeprozesses die pubilty AG dem Konzern ausschließlich Objekte mit einer Mindestinvestition (angekündigter Nettokaufpreis) von 10 Millionen EUR anbietet, hinsichtlich derer dem Konzern ein 4-wöchiges Exklusivrecht auf das

betreffende Objekt eingeräumt wurde, sodass die pubilty AG während dieses Zeitraums dieses Objekt keiner Drittpartei anbieten konnte.

Der Vertrag hatte eine Laufzeit von zehn Jahren und konnte danach um jeweils ein Jahr verlängert werden, sofern keine Partei den Vertrag unter einer Kündigungsfrist von drei Kalendermonaten aufkündigt. Das Recht auf außerordentliche Kündigung blieb davon unberührt. Der Asset-Management-Vertrag wurde 2018 beendet.

Die Aufgabe der pubilty AG war es laut Asset-Management-Vertrag, geeignete Investitionsobjekte zu identifizieren und entsprechende mögliche Investitionsmaßnahmen vorzubereiten, einschließlich der Vorbereitung eines Geschäftsplans, um dem Unternehmen eine Entscheidungsgrundlage für den Beginn des eigentlichen Verkaufsprozesses zu bieten. Im Falle einer positiven Entscheidung bereitete die pubilty AG den Verkauf vor, koordinierte und überwachte die erforderlichen Due-Diligence-Überprüfungen und koordinierte letztendlich (nach einer positiven Kaufentscheidung) den Übernahmeprozess mit den professionellen Beratern und den Vertragsparteien. Nach Abschluss des Übernahmeprozesses übernahm die pubilty AG das umfassende Asset Management der Immobilie.

Die pubilty AG soll eine einmalige Akquisitionsgebühr von 1,0% des Nettoverkaufspreises zuzüglich MwSt. für die Bereitstellung der Dienstleistungen als Teil des Übernahmeprozesses sowie eine jährliche Verwaltungsgebühr als Grundgebühr in Höhe von 0,5% der Bemessungsgrundlage pro Jahr erhalten, wobei der jeweilige Nettokaufpreis des Objektes als Basis für die Bemessungsgrundlage für einen Zeitraum von einem Jahr ab dem Datum des jeweiligen Kaufvertrages herangezogen wurde. Dementsprechend war die Bemessungsgrundlage anzupassen, falls und in dem Umfang, zu dem die jährlich zu erstellenden Wertgutachten eine Änderung des Marktwerts im Vergleich zum Nettokaufpreis ergaben. Die angepasste Bemessungsgrundlage galt ab dem ersten Monat nach dem Expertengutachten. Hinsichtlich des für die Immobiliengesellschaften („SPV“ – Special Purpose Vehicle, Zweckgesellschaft) bereitgestellten Liquiditäts- und Risikomanagements erhielt die pubilty AG eine Gebühr von 2.500,00 EUR pro SPV und Monat plus MwSt. und eine Gebühr von 500,00 EUR pro SPV und Monat plus MwSt. für die Vorbereitung der Steuererklärung.

Bei Verkauf eines Objekts erhielt die pubilty AG einen Bonus in Höhe von 10% des Betrags, zu dem der „Ertrag des Objekts“ das „Objektkapital“ inkludiert, plus 8% pro Jahr für den Zeitraum zwischen Investition und Veräußerung, wobei „Objektkapital“ das Eigenkapital, das für ein spezifisches Objekt aufgewendet wurde, bezeichnet, und „Ertrag des Objekts“ den Betrag, der sich nach Abzug von Schulden, Zinsen, Investitionen und Immobiliensteuer vom Bruttoverkaufspreis und plus das Mieteinkommen während der verbleibenden Laufzeit ergibt.

Unter anderem basieren die dargelegten Bedingungen auf der Tatsache, dass im Asset-Management-Vertrag alle Formen der gemeinsamen Investition mit der pubilty AG ausgeschlossen wurden und entsprechende wirtschaftliche Beiträge deshalb nicht auf wirtschaftliche Weise ausgeglichen werden müssen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Umfang aller Erträge, Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten, die sich aus oben genannten Transaktionen im Geschäftsjahr 2017 ergaben, oder zum 31. Dezember 2017. Seit dem

1. Januar 2018 ist pubilty AG kein nahestehendes Unternehmen mehr und es werden dementsprechend keine Werte mehr ausgewiesen.

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Zinsaufwendungen	n/a	17
Sonstige Aufwendungen	n/a	2.348
Als Transaktionskosten aktivierte übernahmebezogene Aufwendungen	n/a	1.638
Verbindlichkeiten	n/a	1.414

*(d) Sonstige Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen*

Am 1. November 2017 ging die Gesellschaft einen Vertrag über eine Wandelanleihe mit der CG Gruppe AG ein, einem Partner des Konzerns zu diesem Zeitpunkt. Zinserträge, die für diesen Zeitraum bis zum Unternehmenszusammenschluss mit der CG Gruppe AG angefallen sind, wurden bilanziert. Der anteilige Betrag der dem Partner entstandenen Zinsaufwendungen ist in dem At-Equity-Ergebnis des dem Konzern zugehörigen Partners bilanziert. Zum 31. Dezember 2017 werden ausstehende Salden, die sich aus der Wandelanleihe ergeben, gemäß IFRS 10 eliminiert.

**Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und Joint ventures**

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Zinserträge	75	436
Sonstige Dienstleistungen	150	

Seit dem Standortwechsel von Leipzig nach Berlin hat die CONSUS Real Estate AG ihren Sitz in den Räumlichkeiten der Aggregate Management GmbH am Kurfürstendamm 188-189, 10707 Berlin. Da der CONSUS im Geschäftsjahr 2017 keine ständigen Arbeitsplätze zugeordnet waren, wurden während des Geschäftsjahres 2017 keine Mietaufwendungen bilanziert.

Darüber hinaus hat eine Konzerngesellschaft Forderungen in Höhe von 100 TEUR gegenüber einer mit Aggregate und Herrn Gröner verbundenen Gesellschaft, unter anderem aus einem Verkauf von geistigem Eigentum.

*(e) Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung*

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung des Konzerns sind als Management des Konzerns in wichtigen Positionen gemäß der Bedeutung in IAS 24.9.

**Vergütung des Aufsichtsrats**

Gemäß §11 des Gesellschaftsvertrags erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats zusätzlich zur Erstattung nachgewiesener Kosten eine feste Vergütung von 15.000,00 EUR pro Jahr für jedes volle Geschäftsjahr seiner Mitgliedschaft im Aufsichtsrat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den doppelten Betrag.

Die Hauptversammlung vom 23. August 2018 hat beschlossen, die Vergütung auf 40.000,00 EUR p.a. für jedes Mitglied des Aufsichtsrats zu ändern, wobei der stellvertretende Vorsitzende 60.000,00 EUR und der Vorsitzende 80.000,00 EUR erhält. Die Vergütung ist am Ende des Geschäftsjahres zahlbar. Mitglieder, die nicht ein volles Geschäftsjahr Mitglieder des Aufsichtsrats waren oder nicht ein volles Geschäftsjahr den Vorsitz geführt haben, erhalten eine Vergütung pro rata temporis. Die Mehrwertsteuer wird durch das Unternehmen in dem Umfang erstattet, zu dem es den Mitgliedern des Aufsichtsrats gestattet ist, die Mehrwertsteuer separat in Rechnung zu stellen, und wenn sie dieses Recht ausüben.

Im Unternehmen oder seinen Tochterunternehmen gibt es keine Pensionsrückstellungen. Derzeit existieren keine Pensionsverpflichtungen.

Mit Ausnahme der Vergütung für das Wettbewerbsverbot der Mitglieder des Vorstands bestehen keine Dienstleistungsverträge für Vergünstigungen nach Beendigung der Tätigkeit.

Für seine Aktivitäten im Geschäftsjahr erhielt der Aufsichtsrat eine Gesamtvergütung in Höhe von 181 TEUR (2017: 69 TEUR). Die Vergütung besteht ausschließlich aus vertraglich fixierten kurzfristigen Bezügen in Höhe von 181 EUR (2017: 69 TEUR). Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine anteilsbasierte Vergütung.

#### Vergütung des Vorstands

Die Gesamtvergütung des Vorstands beläuft sich insgesamt auf 1.334 TEUR (1.068 TEUR im Jahr 2017). Diese besteht aus festen, kurzfristig fälligen Leistungen (Gehälter) in Höhe von 809 TEUR (618 TEUR im Jahr 2017), variablen kurzfristig fälligen Leistungen (Bonus) in Höhe von 525 TEUR (150 TEUR im Jahr 2017) und Abfindungen in Höhe von 0 TEUR (300 TEUR im Jahr 2017). Mitglieder des Vorstands erhielten keine anteilsbasierte Vergütung.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über sowohl die Vergütung der Geschäftsführung als auch des Aufsichtsrats.

#### 2018

<i>in TEUR</i>	<b>Ausgewiesen</b>	<b>Ausbezahlt</b>
<b>Vorstand</b>	<b>1.334</b>	<b>1.176</b>
Kurzfristig fällige Leistungen	1.334	1.009
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsvertrages	-	167
Sonstige langfristige Leistungen	-	-
Abfindungen	-	-
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	-	-
<b>Aufsichtsrat</b>	<b>181</b>	<b>12</b>
Kurzfristig fällige Leistungen	181	12

#### 2017

<i>in TEUR</i>	<b>Ausgewiesen</b>	<b>Ausbezahlt</b>
<b>Vorstand</b>	<b>1.068</b>	<b>543</b>
Kurzfristig fällige Leistungen	768	543
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsvertrages	-	-
Sonstige langfristige Leistungen	-	-
Abfindungen	300	-
Aktienbasierte Vergütungen (IFRS 2)	-	-
<b>Aufsichtsrat</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Kurzfristig fällige Leistungen	69	69
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsvertrages	-	-
Sonstige langfristige Leistungen	-	-

#### Sonstige Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Fahrzeug von einer Gesellschaft geleast, die von einem Vorstandsmitglied kontrolliert wird. Der Gesamtaufwand im Geschäftsjahr 2018 betrug 30 TEUR, die ausstehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2018 betragen 8 TEUR.

Weiterhin hat Herr Andreas Steyer im Berichtsjahr Aktien im Wert von 2 Mio. EUR im Rahmen der Barkapitalerhöhung erworben.

Mit Ausnahme der oben beschriebenen Transaktionen gab es keine Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands.

#### 14. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus operativen Leasingvereinbarungen mit den jeweiligen verbleibenden Laufzeiten:

<i>in TEUR</i>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
bis zu einem Jahr	3.707	2.722
1-5 Jahre	11.726	6.368
mehr als 5 Jahre	2.261	934
<b>Summe der erwarteten Mindestleasingzahlungen</b>	<b>17.694</b>	<b>10.025</b>

Diese Operating-Leasingverträge beinhalten die Anmietung von Büroräumen und Büroausstattung. Diese Vereinbarungen begünstigen fortlaufende Geschäftsbereiche als Investitionsmaßnahme und die verbundenen Cashflows sind nicht umgehend erforderlich. Aus diesen Vereinbarungen ergeben

sich keine offensichtlichen Risiken. Dem Konzern ergeben sich aus den Operate-Leasingverträgen keine wesentlichen Erneuerungs- oder Kaufoptionen.

#### **Verpflichtungen, langfristige Vermögenswerte zu akquirieren**

Zum 31. Dezember 2018 bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen, langfristige Sachanlagen zu erwerben (2017: keine wesentlichen Verpflichtungen). Die beschriebenen Verpflichtungen beziehen sich ausschließlich auf die zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017) bestehenden Verpflichtungen. Zum 31. Dezember 2018 bestehen keine wesentlichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben (2017: 31.500 TEUR).

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen beinhalten zum 31. Dezember 2018 zukünftige Verpflichtungen aus ausstehenden Anteilskaufverträgen in Höhe von 84.070 TEUR (Vorjahr: 74.400 TEUR).

Zukünftige kumulierte Verpflichtungen aus weiteren Verträgen existieren zum 31. Dezember 2018 keine (Vorjahr: 2.940 TEUR). Die weiteren Verträge beziehen sich im Wesentlichen auf die Erbringung von Versicherungsdienstleistungen und sonstigen Verpflichtungen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

<i>in TEUR</i>	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31.12.2018</b>	<b>90.497</b>	<b>10.193</b>	<b>3.032</b>	<b>103.722</b>

<i>in TEUR</i>	< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen zum 31.12.2017</b>	<b>77.138</b>	<b>1.231</b>	<b>-</b>	<b>78.370</b>

Nach Wissensstand des Unternehmens sind keine weiteren Gerichtsverfahren anhängig, angelaufen oder angedroht, noch wurden rechtliche Schritte eingeleitet, welche die finanzielle Situation des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen könnten. Nach Wissensstand des Unternehmens existieren zum Bilanzstichtag keine weiteren Eventualvermögen oder -verbindlichkeiten.

## **15. CORPORATE GOVERNANCE**

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Axel Harloff, Vorstand der ERWE AG, Frankfurt am Main, Hamburg (Mitglied des Aufsichtsrats & Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 28. September 2017)
- Herr Dr. Karl Kauermann, Privatier, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats & stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender vom 28. September 2017 bis 29. Juni 2018)

- Herr Dr. Friedrich Oelrich, Geschäftsführer der Brainfarma Consult GmbH, München, Erding (Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 28. September 2017)
- Herr Prof. Dr. Hermann Wagner, Honorarprofessor an der Frankfurt School of Finance and Management, Frankfurt am Main (Mitglied des Aufsichtsrats & stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 30. Juni 2018)

Prof. Dr. Hermann Wagner wurde vom Amtsgericht Berlin Charlottenburg nach dem Ausscheiden von Dr. Karl Kauermann zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Anschließend wurde Prof. Dr. Hermann Wagner von der Hauptversammlung 2018 der Gesellschaft in den Aufsichtsrat gewählt.

### **Vorstand**

Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft im Geschäftsjahr sind folgende Personen:

- Herr Stanley William Bronisz, COO, Tutzing (vom 8. August 2017 bis 17. Januar 2018)
- Herr Norbert Kickum, CEO, Berg (vom 17. Oktober 2017 bis 17. Juli 2018)
- Herr Dr. Jürgen Büser, CFO, Berlin (vom 1. November 2017 bis 19. Februar 2018)
- Herr Prof. Andreas Steyer, COO, CEO (seit 1. Juni 2018), Ginsheim-Gustavsburg (ab 17. Januar 2018) – gemäß HR-Eintrag
- Herr Benjamin Lee, CFO, Gloucester, Großbritannien (ab 26. Juni 2018) – gemäß HR-Eintrag

## **16. ERGÄNZENDE ANHANGANGABEN GEMÄSS § 315E (1) HGB**

Der Konzernabschluss wird in Euro erstellt, der funktionalen und Berichtswährung des Mutterunternehmens und der operativen Tochterunternehmen.

Zum 31. Dezember 2018 wird die Gesellschaft gemäß § 291 HGB in den Konzernabschluss der Aggregate Holdings S.A., Luxemburg (RCS Luxembourg Nr. B 194538) einbezogen, die nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt wird. Die CONSUS Real Estate AG stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Konzernunternehmen, die Aggregate Holdings S.A., den Konzernabschluss für den größten Kreis der Konzernunternehmen auf. Der Konzernabschluss der Aggregate Holdings S.A., wird nach luxemburgischen Recht nicht in elektronischer Form beim Luxemburger Handelsregister (registre de commerce et des sociétés – RCSL) offengelegt und wird am Unternehmenssitz, 10 rue Antoine Jans, L-1820 Luxembourg, zugänglich gemacht. Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der CONSUS Real Estate AG werden beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und veröffentlicht.

Aufstellung des Anteilsbesitzes der CONSUS Real Estate AG gemäß

§ 313 HGB

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der einbezogenen vollkonsolidierten Tochterunternehmen gemäß § 313 Abs. 2 HGB

in TEUR	Geschäftssitz	Anteil CONSUS			
		direkt	indirekt	Eigenkapital	Gewinn
CCP 1 GmbH	Leipzig	100 %			
CCP 2 GmbH	Leipzig	100 %			
CCP Objektholding GmbH	Leipzig	100 %			
CCP 4 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 5 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 6 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 7 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 8 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 9 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 10 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 11 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 12 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 13 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 14 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 15 GmbH	Leipzig		100 %		
CCP 16 GmbH	Berlin		100 %		
Pebble Investment GmbH	Berlin	100 %		-8.315	-7.459
CG Gruppe AG	Berlin	65 %		122.553	36.118
Artists Living Verwaltungs GmbH	Berlin		65 %	140	26
Steglitzer Kreisel Sockel GbR	Berlin		61 %	11.485	1.123
Artists Living Berlin - ST GmbH & Co. KG**	Berlin		61 %	10	31
Artists Commercial Berlin - ST GmbH & Co. KG**	Berlin		61 %	98	-9
Artists Parking Berlin - ST GmbH & Co. KG**	Berlin		61 %	38	-11
Artists Living Berlin - PB GmbH & Co. KG**	Berlin		61 %	0	-13.622
Artists Living Berlin Xberg Tower GmbH & Co. KG**	Berlin		61 %	0	-54
Steglitzer Kreisel Turm GbR	Berlin		61 %	814	-749
Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR	Berlin		61 %	-58	-43
Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG**	Leipzig		65 %	-2.278	-1.810
Ostplatz Leipzig Work & Life GmbH & Co. KG**	Leipzig		61 %	-175	-136
Ostplatz Leipzig Mensa GmbH & Co. KG**	Leipzig		61 %	7	-33
Artists Living Dresden PP GmbH & Co. KG**	Leipzig		65 %	-1.589	-1.678
Artists Living Frankfurt SSc GmbH & Co. KG**	Offenbach		65 %	-5.100	-5.062
Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG**	Offenbach		61 %	16	-159
Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG**	Offenbach		61 %	1.339	78

in TEUR	Geschäftssitz	Anteil CONSUS			
		direkt	indirekt	Eigenkapital	Gewinn
UpperNord Tower GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		61 %	6.366	-4.047
UpperNord Hotel GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		65 %	74	-13
UpperNord Quarter GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		65 %	13.244	-1.758
Artists Living Köln StG GmbH & Co. KG**	Köln		65 %	2.433	-2.989
CG Löbtauer Str. GmbH & Co. KG**	Berlin		56 %	-376	-378
Grundstücksgesellschaft TCR 1 mbH & Co. KG**	Berlin		65 %	448	-74
Grundstücksgesellschaft TCR 2 mbH & Co. KG**	Berlin		65 %	20.328	-47
MAP Liegenschaften GmbH*	Berlin		49 %	0	0
CG Graphisches Viertel GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-28	-48
CG Billwerder Neuer Deich GmbH & Co. KG**	Hamburg		65 %	-199	-272
CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	53	-45
CG Böblinger CityQuartier GmbH & Co. KG**	Stuttgart		65 %	-220	-238
Plagwitzer Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**	Leipzig		61 %	21.260	0
Arnulf Projektgesellschaft mbH & Co. KG (ehem. CG Salzufer GmbH & Co. KG)	Berlin		65 %	-15	-6
Plagwitzer Immobiliengesellschaft mbH	Leipzig		61 %	10.779	9.967
CG City Leipzig West GmbH & Co. KG**	Leipzig		65 %	-54	-73
CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG**	Leipzig		65 %	-561	-97
Alter Leipziger Postbahnhof Nord GmbH & Co. KG**	Leipzig		59 %	14	-4
Alter Leipziger Postbahnhof Süd GmbH & Co. KG (ehem. Mariannenpark GmbH & Co. KG)	Leipzig		59 %	1.092	-183
Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG**	Dresden		61 %	119	904
E.-Reuter-Platz Residenz GmbH & Co. KG**	Berlin		61 %	-366	-159
Residenz Dresden an der Elbe GmbH & Co. KG**	Dresden		65 %	-7	-4
Mariannenpark II GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	6	-9
CG Vierte SHELF GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-1	-1
CG Frankfurt Ostend GmbH & Co. KG**	Frankfurt		65 %	10.740	8.578
Glück-Auf-Haus GmbH & Co. KG**	Köln		59 %	-903	-809
Lebens(t)raum Gesellschaft für modernen Wohnen mbH	Köln		59 %	-1.464	-945
CG Neuländer Quarree GmbH & Co. KG**	Hamburg		65 %	-351	-236
LEA Grundstücksverwaltung GmbH	Frankfurt		61 %	2.436	-3.692
Cologneo II GmbH & Co. KG (ehem. Euroforum West GmbH & Co. KG)	Köln		62 %	38.018	-165
COLOGNEO Estate GmbH & Co. KG**	Köln		65 %	-5	-4
COLOGNEO I GmbH & Co. KG**	Köln		62 %	26.904	-989
COLOGNEO III GmbH & Co. KG**	Köln		65 %	18	-7

in TEUR	Geschäftssitz	Anteil CONSUS			Gewinn
		direkt	indirekt	Eigenkapital	
COLOGNEO IV GmbH & Co. KG (ehem. Euroforum Mitte GmbH & Co. KG)	Köln		62 %	-81	-9
CG Erste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-3	-3
CG Zweite Delitzscher Straße GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-3	-3
CG Dritte Delitzscher Straße GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-3	-3
CG Vierte Delitzscher Straße GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-3	-3
CG Fünfte Delitzscher Straße GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-3	-3
CG Sechste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-3	-3
SLT 107 Schwabenland Tower GmbH & Co. KG**	Stuttgart		65 %	-45	-46
CG Innovationszentrum Leipzig GmbH & Co. KG**	Leipzig		65 %	-3	-3
CG Dritte SHELF GmbH & Co. KG**	Berlin		65 %	-1	-1
DGI Deutsche Grundstücks- und Immobiliengesellschaft mbH	Berlin		59 %	-5.069	-6.352
CG Deutsche Wohnen GmbH	Berlin		61 %	-2.585	-3.843
CG Bauprojekte GmbH	Leipzig		65 %	-45	2.298
Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	Köln		52 %	-319	-373
CG Immobilien GmbH	Leipzig		65 %	-6	-131
RVG Real Estate Vertriebs GmbH	Berlin		33 %	351	562
City-Hausverwaltung GmbH	Leipzig		65 %	1.285	252
BCC BauCompetenzCenter GmbH (ehem. 244 Raimar Carré Verw.)	Berlin		65 %	13	-10
CG Gruppe IT-Service GmbH	Berlin		33 %	166	156
APARTes Gestalten GmbH	Leipzig		65 %	48	22
CREATIVES Bauen GmbH	Leipzig		65 %	-133	-25
Plagwitzer Entwicklungs GmbH (ehem. 249 CG & KW FLH Verw.)	Leipzig		65 %	7	-26
Holz ART CG-Innovationen GmbH (ehem. 236 OSA II Verw.)	Leipzig		65 %	22	-5
CG Denkmalimmobilien GmbH	Leipzig		61 %	-2.600	-2.173
CG Netz-Werk GmbH*	Berlin		49 %	0	0
CG Real Estate GmbH	Berlin		65 %	205	80
SSN Group AG	Zug	93,4 %		114.123	-5.670
SSN Services AG	Zug		93,40 %	2.894	291
Knecht Ludwigsburg GmbH	Ludwigsburg		93,40 %	758	171
SSN Facility Services GmbH	Düsseldorf		93,40 %	-8.678	-853
SSN CUBE GmbH	Ludwigsburg		93,40 %	23	-1
CSW Beteiligungs GmbH	Düsseldorf		93,40 %	28	-13
CSW Verwaltungs GmbH	Düsseldorf		93,40 %	29	0

in TEUR	Geschäftssitz	Anteil CONSUS			Gewinn
		direkt	indirekt	Eigenkapital	
CSW GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		93,40 %	-1.516	-288
SSN Gebäudetechnik GmbH	Wolfsburg		79,39 %	346	236
DM Projektmanagement GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		79,39 %	-198	61
DM Projektmanagement GmbH	Düsseldorf		79,39 %	19	-2
SSN Capital AG	Zug		93,40 %	490	34
SG Holding GmbH	Düsseldorf		93,40 %	-10.094	3.899
SG Development GmbH	Düsseldorf	38,9 %	86,53 %	163.923	-2.956
SG Stuttgart Vaihingen IBM Campus Holding GmbH	Düsseldorf		86,53 %	166.411	-180
SG IBM-Campus 1 UG	Düsseldorf		86,53 %	-2.258	-1.341
SG IBM-Campus 2 UG	Düsseldorf		86,53 %	-3	-1
SG IBM-Campus 3 UG	Düsseldorf		86,53 %	-2	-1
SG IBM-Campus 4 UG	Düsseldorf		86,53 %	-5	-2
SG IBM-Campus 5 UG	Düsseldorf		86,53 %	0	-0
SG IBM-Campus 6 UG	Düsseldorf		86,53 %	-3	-1
SG IBM-Campus 7 UG	Düsseldorf		86,53 %	2	0
SG IBM-Campus 8 UG	Düsseldorf		86,53 %	-4	-2
SG IBM-Campus 9 UG	Düsseldorf		86,53 %	-4	-1
SG IBM-Campus 10 UG	Düsseldorf		86,53 %	-3	-1
SG IBM-Campus 11 UG	Düsseldorf		86,53 %	-3	-1
SG IBM-Campus 12 UG	Düsseldorf		86,53 %	66	17
SG IBM-Campus 13 UG	Düsseldorf		86,53 %	-5	-1
SG IBM-Campus 14 UG	Düsseldorf		86,53 %	40	6
SG IBM-Campus 15 UG	Düsseldorf		86,53 %	-1	-0
SG IBM-Campus 16 UG	Düsseldorf		86,53 %	33	5
SG IBM-Campus 17 UG	Düsseldorf		86,53 %	8	1
SG Einkaufs-GbR Garden Campus Vaihingen	Düsseldorf		86,53 %	-	-
SG Stuttgart Wohnen an der Villa Berg UG	Düsseldorf		86,53 %	-391	-387
SG Stuttgart Park an der Villa Berg GmbH	Düsseldorf		81,34 %	7	-2
SG Stuttgart Villa Berg Parkhaus GmbH	Düsseldorf		81,34 %	-53	-1
SG Stuttgart Villa Berg historisch GmbH	Düsseldorf		81,34 %	91	-3
SG Peschl Areal 1 UG	Düsseldorf		86,53 %	-818	-93
SG Peschl Areal 2 UG	Düsseldorf		86,53 %	55	21
SG Peschl Areal 3 UG	Düsseldorf		86,53 %	-13	-2
SG Peschl Areal 4 UG	Düsseldorf		86,53 %	-24	-5
SG Peschl Areal 5 UG	Düsseldorf		86,53 %	-16	-3
SG Peschl Areal 6 UG	Düsseldorf		86,53 %	-12	2
SG Einkaufs-GbR Peschl-Areal	Düsseldorf		86,53 %	-	-



in TEUR	Geschäftssitz	Anteil CONSUS			Gewinn
		direkt	indirekt	Eigenkapital	
SG Glockengut 1 UG	Düsseldorf		86,53 %	-748	-3
SG Glockengut 2 UG	Düsseldorf		86,53 %	-68	-4
SG Glockengut 3 UG	Düsseldorf		86,53 %	-46	-3
SG Glockengut 4 UG	Düsseldorf		86,53 %	-45	-3
SG Glockengut 5 UG	Düsseldorf		86,53 %	-41	-2
SG Glockengut 6 UG	Düsseldorf		86,53 %	-66	0
SG Glockengut 7 UG	Düsseldorf		86,53 %	-10	-1
SG Einkaufs-GbR Glockengut	Düsseldorf		86,53 %	-	-
SG Frankfurt Mainzer Landstraße Investitions UG	Düsseldorf		86,53 %	-6.215	-199
SG Frankfurt Mainzer Landstraße GmbH	Düsseldorf		81,34 %	-3.680	-47
SG München Schwabing Investitionsgesellschaft UG	Düsseldorf		86,53 %	-14.265	-6.168
SG München Schwabing Verwaltungs GmbH	Düsseldorf		86,53 %	22	1
SG München Schwabing GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		51,92 %	-2.774	-
SG Mannheim Glücksteinquartier Investitions UG	Düsseldorf		86,53 %	-1.377	148
SG Mannheim Glücksteinquartier Verwaltungs GmbH	Düsseldorf		86,53 %	23	1
SG Mannheim Glücksteinquartier GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		81,34 %	-1.492	-
SG Hamburg Holsten Quartiere 1 UG	Düsseldorf		86,53 %	-306	-210
SG Hamburg Holsten Quartiere 2 UG	Düsseldorf		86,53 %	-207	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 3 UG	Düsseldorf		86,53 %	-212	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 4 UG	Düsseldorf		86,53 %	-124	2
SG Hamburg Holsten Quartiere 5 UG	Düsseldorf		86,53 %	-128	2
SG Hamburg Holsten Quartiere 6 UG	Düsseldorf		86,53 %	-121	2
SG Hamburg Holsten Quartiere 7 UG	Düsseldorf		86,53 %	-89	1
SG Hamburg Holsten Quartiere 8 UG	Düsseldorf		86,53 %	-41	1
SG Hamburg Holsten Quartiere 9 UG	Düsseldorf		86,53 %	-18	0
SG Hamburg Holsten Quartiere 10 UG	Düsseldorf		86,53 %	-198	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 11 UG	Düsseldorf		86,53 %	-174	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 12 UG	Düsseldorf		86,53 %	-86	1
SG Hamburg Holsten Quartiere 13 UG	Düsseldorf		86,53 %	-191	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 14 UG	Düsseldorf		86,53 %	-223	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 15 UG	Düsseldorf		86,53 %	-165	3
SG Hamburg Holsten Quartiere 16 UG	Düsseldorf		86,53 %	-126	2
SG Hamburg Holsten Quartiere 17 UG	Düsseldorf		86,53 %	-43	1
SG Hamburg Holsten Quartiere 18 UG	Düsseldorf		86,53 %	-44	1
SG Hamburg Holsten Quartiere 19 UG	Düsseldorf		86,53 %	247	119
SG Hamburg Holsten Quartiere 20 UG	Düsseldorf		86,53 %	-25	6

in TEUR	Geschäftssitz	Anteil CONSUS			Gewinn
		direkt	indirekt	Eigenkapital	
SG Einkaufs-GbR Holsten Quartier	Düsseldorf		86,53 %	-	-
SG Neues Korallusviertel 1 UG	Düsseldorf		86,53 %	-5.922	-2.322
SG Neues Korallusviertel 2 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Neues Korallusviertel 3 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Neues Korallusviertel 4 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Neues Korallusviertel 5 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Neues Korallusviertel 6 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Neues Korallusviertel 7 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Neues Korallusviertel 8 UG	Düsseldorf		86,53 %	1	-
SG Einkaufs-GbR Korallusviertel	Düsseldorf		86,53 %	-0	-
SSN Alboingärten Berlin GmbH	Düsseldorf		93,40 %	-4.881	-3.071
SSN Franklinstraße Berlin GmbH	Düsseldorf		93,40 %	-1.588	2.463
Franklinstraße 26a Verwaltungs GmbH	Düsseldorf		87,80 %	494	532
SSN Wilhelmstraße Berlin GmbH	Düsseldorf		93,40 %	-550	390
Wilhelmstrasse 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH	Düsseldorf		89,65 %	-14.569	-1.575
SSN (Schweiz) AG	Zug		93,40 %	-1.932	86
SSN Ginvest 1 GmbH	Zug		93,40 %	168	-67
SSN Invest AG	Zug		93,40 %	61	-11
SSN Deutschland GmbH	Düsseldorf		87,80 %	44.234	-739
SSN Real GmbH	Düsseldorf		88,13 %	701	130
SSN Development Verwaltungs GmbH	Düsseldorf		87,8 %	3	-3
SSN Development GmbH & Co. KG**	Düsseldorf		87,8 %	2.767	3.762
Parken & Immobilien Invest GmbH Hamburg	Düsseldorf		87,8 %	365	-997
Parken & Immobilien Betriebs GmbH Hamburg	Düsseldorf		87,8 %	-874	-205
SSN Investment Bundesallee Berlin GmbH	Düsseldorf		87,8 %	9.985	349
Wilhelmstraße I GmbH	Leipzig	85,9 %		-239	-196

\* Assoziierte Unternehmen & Joint Ventures

\*\* Konzerngesellschaften sind unbeschränkt haftende Gesellschafter

#### Befreiungen

Für die CCP Objektholding GmbH wird beabsichtigt, die Befreiungsvorschriften des § 264 Abs. 3 HGB umfänglich anzuwenden.

#### Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Die berechneten Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig, teilen sich wie folgt auf:

Weitere Informationen nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB	31.12.2018	31.12.2017
<b>Gesamtvergütung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr</b>	401	173
– davon Abschlussprüfung	159	173
– davon sonstige Bestätigungsleistungen	242	–
– davon Steuerberatungsleistungen	–	–
– davon andere Dienstleistungen	–	–

#### Anzahl der Mitarbeiter

Die Mitarbeiterzahl im Geschäftsjahr 2017 entsprechen auf Grund der Neugründung des Konzerns im vierten Quartal 2017 den Stichtagswerten. Die Anzahl der Mitarbeiter der CONSUS ist in folgender Tabelle dargestellt:

Mitarbeiter	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl der Mitarbeiter	782	362
Durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter (nach § 285 Nr. 7 HGB)	539	–

## 17. EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Am 8. Januar 2019 gab die CONSUS Real Estate AG den Abschluss eines Forward Sales der Büro- und Hotelentwicklung „No. 1“ in Mannheim durch ihre Tochtergesellschaft SSN zu einem Verkaufspreis von ca. 100 Mio. EUR an institutionelle Investoren bekannt.

Im CG Segment wurde mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 1. Februar 2019 das Grundstück „Delitzscher Straße“ in Leipzig ohne Bauverpflichtung veräußert. Das geschätzte daraus resultierende Gesamtumsatzvolumen beträgt maximal 220 Mio.Euro.

Im SSN Segment wurde ein Forward Sale mit einem geschätzten Umsatzvolumen von ca. 68,3 Mio. Euro für das „Projekt Franklin Straße“ im Februar 2019 unterzeichnet. Des Weiteren wurde in diesem Segment die unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Logistikimmobilie zu Beginn des 2. Quartals 2019 an den Käufer übertragen.

Es lagen keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

Berlin, 16. April 2019

CONSUS Real Estate AG

Andreas Steyer

Benjamin Lee

Mitglieder des Vorstands

## IMPRESSUM

### **CONSUS Real Estate AG**

Kurfürstendamm 188-189

D – 10707 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 965 357 90 260

E-Mail: info@consus.ag

Vertretungsberechtigter: Andreas Steyer

Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts

Charlottenburg unter HRB 191887 B

Umsatzsteuernummer: DE263817317

Rechtsträger-Kennung: (LEI) 9676007H44QN6VYEBV03

Geschäftsführung:

Andreas Steyer (Vorsitzender)

Benjamin Lee

Aufsichtsrat:

Axel Harloff (Vorsitzender)

Prof. Dr. Hermann Wagner

Dr. Friedrich Oelrich

S. 4 Vitopia Kampus Kaiserlei, Frankfurt am Main: Eike Becker\_Architekten/S. 4-5 Grand Ouest, Frankfurt am Main: Pure rendering/S. 15 Neuländer Quarree Hamburg: Büro SMP Störmer Murphy and Partners/S. 16 COLOGNEO I, Köln: kadawittfeldarchitektur gmbh/S. 17 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Abt. II / S. 18 Vitopia Kampus Kaiserlei, Frankfurt am Main: Eike Becker\_Architekten/S. 20 Grand Ouest, Frankfurt am Main: Pure rendering/S. 20 The Wilhelm, Berlin: SSN Group AG/Patschke & Partner Architekten/S. 20 COLOGNO I, Köln: kadawittfeldarchitektur gmbh/S. 20 Quartier Hoym, Dresden: Dähne Architekten + Pfau Architekten/S. 21 Vitopia Kampus Kaiserlei, Frankfurt am Main: Eike Becker\_Architekten/S. 21 Westend Ensemble, Frankfurt am Main: MOW Architekten/S. 21 ÜBERLIN, Berlin: bloomimages/S. 21 UpperNord Quarter, Düsseldorf: ARGE ASTOC-PSP-motiv Studio/S. 22-23 VAI Campus Stuttgart: SSN Group AG/steidle architekten GmbH angeben/S. 34 ÜBERLIN: bloomimages/S. 58 Grand Ouest, Frankfurt am Main: Pure rendering S. 186-187 ÜBERLIN: bloomimages

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Consus Real Estate AG, Berlin

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Consus Real Estate AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der CONSUS Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften

und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen

die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, den Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetz-

lichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

fenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen,

dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen

Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 16. April 2019

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kathleen Hennig  
Wirtschaftsprüferin

Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer



CONSUS  
REAL ESTATE AG