

Consus Real Estate AG, Berlin

Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
zu dem Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Anlagen

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2017
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung gerundeter Beträge und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Rundungsdifferenzen auftreten können.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Consus Real Estate AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Consus Real Estate AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Consus Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Leipzig, den 22. Mai 2018

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Consus Real Estate AG, Berlin
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
 Bilanz

AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016		PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Finanzanlagen					I. Gezeichnetes Kapital	79.850.383,00		22.000.000,00	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	729.073.110,10		75.000,00		II. Kapitalrücklage	520.618.820,40		0,00	
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	101.666.666,67		0,00		III. Gewinnrücklagen				
		830.739.776,77		75.000,00	Gesetzliche Rücklage	130,00		130,00	
B. UMLAUFVERMÖGEN					IV. Bilanzgewinn	-19.255.932,96		61.067,03	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						581.213.400,44		22.061.197,03	
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.479.139,97		4.216.364,93		B. RÜCKSTELLUNGEN				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	479.584,17		238.000,00		1. Steuerrückstellungen	0,00		4.728,00	
		78.958.724,14		4.454.364,93	2. Sonstige Rückstellungen	3.884.000,00		23.000,00	
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		30.877.228,08		17.557.487,10		3.884.000,00		27.728,00	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		25.848,74		2.073,00	C. VERBINDLICHKEITEN				
					1. Anleihen	351.967.477,93		0,00	
					davon konvertibel EUR 200.932.888,89				
					(i.V. EUR 0,00)				
					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.541,52		0,00	
					3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.107.122,95		0,00	
					4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.352.034,89		0,00	
					davon aus Steuern EUR 229.300,18				
					(i.V. EUR 0,00)				
						355.504.177,29		0,00	
		940.601.577,73		22.088.925,03		940.601.577,73		22.088.925,03	

Consus Real Estate AG, Berlin
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Gewinn- und Verlustrechnung

	2017		2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		0,00	1.375.255,00
2. sonstige betriebliche Erträge		6.763,28	80.000,00
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		0,00	1.316.249,47
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	993.472,21		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.941,47		0,00
		998.413,68	0,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		15.418.010,18	76.869,63
6. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		682.694,79	0,00
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.263.609,46	2.174,93
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.263.609,46 (i.V. EUR 2.174,93)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.751.248,71	0,00
davon an verbundene Unternehmen EUR 2.236.477,93 (i.V. EUR 0,00)			
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.107.122,95	0,00
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.728,00	4.728,00
11. Ergebnis nach Steuern		-19.316.999,99	59.582,83
12. sonstige Steuern		0,00	0,00
13. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		0,00	56.984,93
14. Jahresfehlbetrag/ -überschuss		-19.316.999,99	2.597,90
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		61.067,03	58.599,13
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
in die gesetzliche Rücklage		0,00	130,00
17. Bilanzverlust/ -gewinn		-19.255.932,96	61.067,03

Consus Real Estate AG, Berlin

(vormals Consus Commercial Property AG, Leipzig)

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die Consus Real Estate AG („Gesellschaft“) hat ihren Sitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin unter HRB 191887 B eingetragen.

Der Jahresabschluss der Consus Real Estate AG, Berlin, ist nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) über die Rechnungslegung und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Consus Real Estate AG, Berlin, erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs.1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

Die vormals Consus Commercial Property AG („Gesellschaft“ oder „CCP“) hatte ihren Sitz in Leipzig. Die Gesellschaft war im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33038 eingetragen. Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 28. September 2017 wurde der Firmenname von Consus Commercial Property AG in Consus Real Estate AG geändert sowie der Sitz von Leipzig nach Berlin verlegt.

Die Consus Real Estate AG, Berlin, ist nunmehr seit November 2016 als Immobiliengesellschaft tätig. Sie baut gegenwärtig ihren Immobilienbestand auf.

Zum 31. Dezember 2017 wird die Gesellschaft gemäß § 291 HGB in den Konzernabschluss der Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg, die nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt wird, einbezogen. Die Consus Real Estate AG, Berlin, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Konzernunternehmen, die Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg, den Konzernabschluss für den größten Kreis der Konzernunternehmen auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. 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.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Anlagevermögen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die in 2017 erworbene Pflichtwandelschuldverschreibung der CG Gruppe AG, Berlin, ist in ihre Einzelbestandteile aufzuspalten; die reine Anleihe, das Wandlungsrecht und die Wandlungspflicht sind getrennt bilanziert und werden unter dem Posten „Wertpapiere des Anlagevermögens“ ausgewiesen. In der Folgebewertung werden die über die marktübliche Verzinsung einer reinen Anleihe hinausgehenden Mehrzinsen bis zur endgültigen Leistungserbringung (Wandlung) als sonstige Verbindlichkeit passiviert. Die marktübliche Verzinsung wird hierbei mit dem Zinssatz angenommen, zu dem sich die Gesellschaft im Ausgabemonat refinanziert hat (4,75%).

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Zuführungen zu Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sind nicht vorzunehmen.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Eigenkapital

Das satzungsmäßige gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum jetzigen Zeitpunkt EUR 79.850.383,00.

Durchgeführte Kapitalerhöhungen

Durch Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Gesellschaft am 12. Februar 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 22.000.000,00 um EUR 2.200.000,00 auf EUR 24.200.000,00, gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 2.200.000 neuen, auf den Inhaber

lautenden Stückaktien, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie, zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 15,00 je auszugebender Stückaktie ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2016 mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. September 2017 beschlossen, das gezeichnete Kapital um EUR 55.650.383,00 auf insgesamt EUR 79.850.383,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 2. November 2017 im Handelsregister eingetragen. Die Sachkapitalerhöhung betrifft den Erwerb sämtlicher ausstehender Geschäftsanteile der Pebble Investment GmbH (Pebble) mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 168312 B, per Einlage durch die Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg/ Luxemburg. Pebble hielt zu diesem Zeitpunkt eine 50 %ige Beteiligung an der CG Gruppe AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 175510 B, („CG Gruppe AG“).

Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte gegen Ausgabe von 55.650.383 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien an der Gesellschaft („Neue Aktien“) und entgeltlose Zeichnung von Teilschuldverschreibungen einer von der Gesellschaft auszugebenden Unternehmensanleihe im Nennbetrag von insgesamt EUR 150.000.000,00. Auf Basis der vorliegenden Unternehmenswertermittlung ergibt sich für die Pebble-Geschäftsanteile ein Wert (nach Abzug der eigenen stichtagsbezogenen Nettoverschuldung der Pebble in Höhe von ca. TEUR 49.925) in Höhe von EUR 743.355.518,00. Bezogen auf das Stammkapital der Pebble ergibt sich damit ein Wert in Höhe von EUR 29.734,22 für je einen Anteil im Nennwert von EUR 1,00 am Stammkapital der Pebble Investment GmbH. Die von der Gesellschaft zu leistende Gegenleistung besteht aus der Ausgabe von gerundet 55.650.383 neuen Aktien sowie der entgeltlos an die Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg/ Luxemburg, zu gewährenden, marktüblich verzinsten Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe im Nennbetrag von insgesamt EUR 150.000.000,00. Der Differenzbetrag wurde als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt.

Bestehendes genehmigtes Kapital

Die Satzung der Gesellschaft vom 28. September 2017 hat den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.925.191,00, durch Ausgabe von neuen nennwertlosen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2017/I), bis zum 27. September 2022 zu erhöhen. Dabei sollen den Alt-Aktionären grundsätzlich Bezugsrechte angeboten werden.

Bestehendes bedingtes Kapital

Am 28. September 2017 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft eine bedingte Kapitalerhö-

hung nach dem Aktiengesetz beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist bei der Eintragung gemäß den Bestimmungen der Satzung um bis zu EUR 12.100.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber oder Gläubiger dieser Schuldverschreibungen von ihren Wandlungsrechten Gebrauch machen. Sofern Inhaber ihr Optionsrecht ausüben, um ihre Schuldverschreibungen in neue Aktien umzuwandeln, sind neue Aktien mit einem Genussrecht ausgestattet. Je nachdem, ob die Option vor oder nach der Hauptversammlung ausgeübt wird, beginnt das Recht zur Gewinnbeteiligung entweder zu Beginn des vorangegangenen Geschäftsjahres oder zu Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie ausgegeben werden.

Ergebnisabführungsverträge

Die Consus Real Estate AG, Berlin, hat am 8. August 2017 mit der pubilty CCP 1 GmbH, der pubilty CCP 2 GmbH sowie mit der CCP Objektholding GmbH jeweils einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft hat mit Beschluss vom 8. Dezember 2017 und die Hauptversammlung des herrschenden Unternehmens mit Beschluss vom 28. September 2017 zugestimmt.

Die CCP Objektholding GmbH hat wiederum am 14. Dezember 2017 mit der pubilty CCP 4 GmbH, pubilty CCP 5 GmbH, pubilty CCP 7 GmbH, pubilty CCP 8 GmbH, pubilty CCP 9 GmbH, pubilty CCP 11 GmbH, pubilty CCP 12 GmbH und der pubilty CCP 13 GmbH jeweils einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die Gesellschafterversammlung hat mit Beschluss vom 14. Dezember 2017 zugestimmt.

Aufgrund der geschlossenen Ergebnisabführungsverträge wurden an die Consus Real Estate AG, Berlin, Gewinne in Höhe von TEUR 683 sowie Verluste in Höhe von TEUR 2.107 in voller Höhe abgeführt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie diese von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Am 29. November 2017 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 200.000 und einem Zinssatz von 4 % p.a. platziert. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert einschließlich bis zum Bilanzstichtag aufgelaufener Stückzinsen. Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Zur Ermittlung des risikofreien Zinssatzes der Wandelanleihe wurde die ebenfalls im November 2017 begebene Anleihe (ohne Wandlungsrecht) herangezogen. Hierbei wurde die Verzinsung gemäß der aktuellen Zinsstrukturkurve an die unterschiedlichen Laufzeiten angepasst und hieraus eine Zinsdifferenz von 21 Basispunkten ermittelt. Die Wandlungsoption ist amerikanischen Typs. Der Wert des Wandlungsrechtes wird, soweit er der Gesellschaft unentziehbar geworden ist, in der Kapitalrücklage erfasst. Im Berichtsjahr wurde hieraus eine Erhöhung der Kapitalrücklage von TEUR 95 erfasst.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Zum Bilanzstichtag werden unter den Finanzanlagen drei direkte Tochtergesellschaften („CCP 1“, „CCP 2“, „CCP Objektholding“), an denen die Gesellschaft zu 100 % beteiligt ist und von denen die CCP Objektholding als Zwischenholding fungiert, ausgewiesen. Die CCP Objektholding ist wiederum zu 100 % an anderen verschiedenen Immobilienholdinggesellschaften beteiligt. Zudem hält die Gesellschaft direkte 58 % der ausstehenden Anteile an der GxP German Properties AG („GxP“), Frankfurt am Main, sowie 100 % der ausstehenden Anteile an der Pebble Investment GmbH, Berlin.

Daher enthalten die Finanzanlagen im Wesentlichen Anteile an der Pebble in Höhe von TEUR 695.374 sowie Anteile an der GxP in Höhe von TEUR 33.624. Darüber hinaus enthalten die Finanzanlagen eine durch das Tochterunternehmen CG Gruppe AG begebene Pflichtwandel-schuldverschreibung in Höhe von TEUR 101.667 mit einem Nominalvolumen von EUR 100 Mio.

Die Angaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen gemäß § 285 Nr. 11 HGB können der Anlage 2 entnommen werden.

Umlaufvermögen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Sie bestehen aus gewährten Darlehen im Rahmen einer Cash-Poolvereinbarung in Höhe von TEUR 77.796 (im Vorjahr: TEUR 4.136) sowie aus sonstigen Forderungen TEUR 683 (im Vorjahr: TEUR 80). Die sonstigen Forderungen resultieren im Wesentlichen aus Ergebnisabführungsverträgen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen in Höhe von TEUR 478 ausgewiesen. Im Vorjahr wurden in den sonstigen Vermögensgegenständen geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 238 ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den Vorschriften des § 250 HGB gebildet.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 79.850.383,00 und ist in 79.850.383 Stückaktien, die auf den Namen lauten, aufgeteilt.

Die Hauptversammlung der Consus Real Estate AG, Berlin, vom 12. Februar 2017 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 2.200.000,00 auf EUR 24.200.000,00 beschlossen. Die Erhöhung wurde am 22. März 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Die Hauptversammlung der Consus Real Estate AG, Berlin, vom 28. September 2017 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 55.650.383,00 auf EUR 79.850.383,00 beschlossen. Die Erhöhung wurde am 6. Dezember 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 520.618.820,40 (im Vorjahr: EUR 0,00) enthält das bei der Ausgabe von Aktien gezahlte Agio.

In die Gewinnrücklage wurde im Geschäftsjahr 2016 gemäß § 150 AktG ein Betrag von EUR 130 als gesetzliche Rücklage eingestellt. Durch die im Berichtsjahr erfolgten Kapitalerhöhungen und Zuzahlungen ist eine gesetzliche Rücklage in ausreichender Höhe gebildet, so dass keine Zuführungen mehr notwendig sind.

Neben der gesetzlichen Rücklage bestehen keine ausschüttungsgesperrten Beträge.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 100 (im Vorjahr: TEUR 18), Abschlusskosten TEUR 560 (im Vorjahr: TEUR 5) und Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten TEUR 500 (im Vorjahr: TEUR 0) sowie Risikovorsorge für eine Immobilientransaktion TEUR 2.650 (im Vorjahr: TEUR 0).

Die sonstigen Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 355.504 (im Vorjahr: TEUR 0) umfassen Anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.107 beinhalten Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen.

Die unter den konvertiblen Anleihen ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren und betragen TEUR 200.933 (im Vorjahr: TEUR 0). Die unter den nicht konvertiblen Anleihen ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von TEUR 151.910 (im Vorjahr: TEUR 0). Die verbleibenden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.662 (im Vorjahr: TEUR 0) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die im Vorjahr erzielten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.375 und die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 1.316 betrafen noch Leistungen im Rahmen der beendeten Vertriebstätigkeit. Im Geschäftsjahr 2017 wurden demnach keine Umsatzerlöse erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 7 enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Die sonstigen Erträge aus dem Vorjahr enthielten Zuschüsse der Muttergesellschaft für Marketing- und Researchkosten in Höhe von TEUR 80.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten der Finanzierung in Höhe von TEUR 6.139, Verluste aus Einstellungen in die Wertberichtung zu Forderungen TEUR 3.615, Rechts- und Beratungs- sowie Prüfungskosten in Höhe von TEUR 1.510. Des Weiteren sind Aufwendungen für Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.250 enthalten. Sonstige Aufwendungen im Vorjahr enthielten im Wesentlichen Kosten der Umwandlung (TEUR 52).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 1.264 (im Vorjahr: TEUR 2) bestehen im Wesentlichen aus Zinserlösen aus gewährten Darlehen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.751 (im Vorjahr: TEUR 0) enthalten

Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.237 (im Vorjahr: TEUR 0).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergeben sich aus einem positiven Steuereffekt in Höhe von TEUR 5 (im Vorjahr: TEUR -5), der aus einer Steuerrückstellungsauflösung resultiert. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen steuerlichen Verlust erzielt. Eine Aktivierung von latenten Steuern wurde auf Grund der als zu unsichere erachteten Ergebnissituation der Zukunft nicht vorgenommen.

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft war im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Leipzig, (CEO) (bis 3. April 2017)

Herr Boris Hardi, München, (CEO) (vom 3. April 2017 bis 25. Oktober 2017)

Herr Jochen Barthelmäs, Hamburg, (CFO) (vom 3. April 2017 bis 25. Oktober 2017)

Herr Stanley William Bronisz, Tutzing, (CEO, COO)

(vom 8. August 2017 bis 17. Januar 2018)

Herr Norbert Kickum, Berg, (CEO) (seit 17. Oktober 2017)

Herr Dr. Jürgen Büser, Berlin, (CFO) (vom 1. November 2017 bis 19. Februar 2018)

bestellt.

Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2017 wurden dem Vorstand der Consus Real Estate AG Bezüge in Höhe von TEUR 998 gezahlt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Berlin
(Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied bis 26. Januar 2017)

Herr Robert Sargent, London, Vereinigtes
(Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied seit 30. Januar 2017 bis 15. August
2017)

Herr Matthias Girnth, Bad Soden
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied bis 15. August 2017)

Herr Dr. Andreas Beyer, München
(Aufsichtsratsmitglied bis 15. August 2017 bis 15. August 2017)

Herr Thomas Olek, Leipzig
(Aufsichtsratsmitglied vom 16. August 2017 bis 28. September 2017)

Herr Prof. Dr. Andreas Steyer, Berlin
(Aufsichtsratsmitglied vom 16. August 2017 bis 28. September 2017)

Herr Axel Harloff, Hamburg
(Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied seit 28. September 2017)

Herr Dr. Karl Kauermann, Berlin
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied seit 28. September
2017)

Herr Dr. Friedrich Oelrich, Erding
(Aufsichtsratsmitglied seit 28. September 2017)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Dr. Andreas Beyer und Herr Matthias Girnth, haben ihre Aufsichtsratsmandate mit sofortiger Wirkung zum 15. August 2017 niedergelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 16. August 2017 wurden die Herren Professor Dr. Andreas Steyer und Thomas Olek auf Antrag des Vorstands gemäß § 104 Abs. 1 AktG mit sofortiger Wirkung zu Mitgliedern des Aufsichtsrats, für den Zeitraum ab dem 16. August 2017 bis zur Beendigung der nächsten Hauptversammlung am 28. September 2017, bestellt. Das weitere Aufsichtsratsmitglied, Herr Robert Sargent, wurde nach Amtsniederlegung des vormaligen Mitglieds des Aufsichtsrats, Herrn Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, bereits mit Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 9. Februar 2017 für den Zeitraum bis zur Behebung des Mangels gemäß § 104 Abs. 6 AktG zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von TEUR 21 zurückgestellt.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren keine Angestellte (im Vorjahr: 0) beschäftigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Herr Prof. Andreas Steyer (COO) wurde zum 1. Januar 2018 als Vorstand und COO berufen.

Herr Dr. Jürgen Büser, Mitglied des Vorstands und CFO der Gesellschaft, ist am 18. Februar 2018 verstorben.

Wie durch die Gesellschaft am 3. April 2018 verkündet, wurde Herr Benjamin Lee durch den Aufsichtsrat als Vorstand und Chief Financial Officer (CFO) der Consus Real Estate AG, Berlin, berufen.

Weitere wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.


Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2017

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen den Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2017 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 3. Mai 2018



Consus Real Estate AG
Norbert Kickum
CEO



Consus Real Estate AG
Prof. Andreas Steyer
COO



Consus Real Estate AG
Benjamin Lee
CFO

Consus Real Estate AG, Berlin
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Abschreibungen 2017	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	729.073.110,10	0,00	729.073.110,10	0,00	0,00	0,00	0,00	729.073.110,10
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	101.666.666,67	0,00	101.666.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	101.666.666,67
	0,00	830.739.776,77	0,00	830.739.776,77	0,00	0,00	0,00	0,00	830.739.776,77
	0,00	830.739.776,77	0,00	830.739.776,77	0,00	0,00	0,00	0,00	830.739.776,77

Name der Gesellschaft	Geschäftssitz	Anteilsbesitz in %		Eigenkapital zum 31.12.2017 in TEUR	Gewinn im Geschäftsjahr 2017 in TEUR
		Direkt	Indirekt		
Tochterunternehmen Deutschland					
1 CCP 1 GmbH	Leipzig	100,00	-	23,1	0,0
2 CCP 2 GmbH	Leipzig	100,00	-	23,1	0,0
3 CCP Objektholding GmbH	Leipzig	100,00	-	24,2	0,0
4 CCP 4 GmbH	Leipzig	-	100,00	24,9	0,0
5 CCP 5 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
6 CCP 6 GmbH	Leipzig	-	100,00	-3.567,4	-3.592,4
7 CCP 7 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
8 CCP 8 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
9 CCP 9 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
10 CCP 10 GmbH	Leipzig	-	100,00	-393,2	-418,2
11 CCP 11 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
12 CCP 12 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
13 CCP 13 GmbH	Leipzig	-	100,00	25,0	0,0
14 CCP 14 GmbH	Leipzig	-	100,00	0,0	-0,7
15 CCP 15 GmbH i.Gr.	Leipzig	-	100,00	0,0	-0,6
16 CCP16 GmbH i.Gr.	Leipzig	-	100,00	0,0	-0,6
17 Pebble Investment GmbH	Berlin	100,00	-	-3.020	-3.384
18 CG Gruppe AG	Berlin	-	55,00	92.578	6.686
19 Artists Living Verwaltungs GmbH	Berlin	-	100,00	115	23
20 Steglitzer Kreisel Sockel GbR	Berlin	-	94,00	10.813	10.090
21 Artists Living Berlin - ST GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-20	-45
22 Artists Commercial Berlin - ST GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	101	-15
23 Artists Parking Berlin - ST GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-33	-14
24 Artists Living Berlin - PB GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	5.543	66
25 Artists Living Berlin Xberg Tower GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-179	-129
26 Steglitzer Kreisel Turm GbR	Berlin	-	94,00	1.478	-309
27 Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR	Berlin	-	94,00	-15	-15
28 Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-439	-149
29 Ostplatz Leipzig Work & Life GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-89	-27
30 Ostplatz Leipzig Mensa GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	23	26
31 Artists Living Dresden PP GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	83	-109
32 Artists Living Frankfurt SSc GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-36	279
33 Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	164	-184
34 Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	1.185	890
35 UpperNord Tower GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	9.788	-138
36 UpperNord Hotel GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	87	-10
37 UpperNord Quarter GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	14.540	14.444
38 Artists Living Köln StG GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	5.096	-257
39 OSA II Verwaltungs GmbH	Berlin	-	100,00	27	-3
40 Raimar Carré Verwaltungs GmbH	Berlin	-	100,00	23	-1
41 CG & KW Feuerlandhöfe GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	203	-441
42 CG & KW Feuerlandhöfe Verwaltungs GmbH	Berlin	-	100,00	33	2
43 CG Billwerder Neuer Deich GmbH & Co. KG	Hamburg	-	100,00	-3	-3
44 CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	-1	-1
45 CG Böbinger CityQuartier GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	-3	-3
46 CG Salzufer GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	-109	-9
47 Plagwitz Immobiliengesellschaft mbH	Leipzig	-	94,00	899	-2.171
48 Erste Eutritzscher Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	-1	-1
49 CG City Leipzig Nord GmbH & Co. KG	Leipzig	-	100,00	-455	99
50 Mariannenpark GmbH & Co. KG	Berlin	-	90,00	1.148	-640
51 Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG	Dresden	-	94,00	-738	-641
52 E.-Reuter-Platz Residenz GmbH & Co. KG	Berlin	-	94,00	-195	-112
53 Residenz Dresden an der Elbe GmbH & Co. KG	Dresden	-	100,00	-3	-3
54 Mariannenpark II (Zweite) GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	15	-47
55 CG Frankfurt Ostend GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	2.062	3.537
56 Glück-Auf-Haus GmbH & Co. KG	Köln	-	90,00	-85	-49
57 Lebens(t)raum GmbH	Köln	-	90,00	-467	-415
58 CG Neuländer Quarree GmbH & Co. KG	Hamburg	-	100,00	-216	-216
59 LEA Grundstücksverwaltung GmbH	Berlin	-	94,00	5.761	-587
60 Cologne Estate GmbH & Co. KG	Berlin	-	100,00	-1	-1
61 Cologne I GmbH & Co. KG	Köln	-	94,80	26.443	-521
62 Cologne III GmbH & Co. KG	Köln	-	100,00	-3	-3
63 DGI Deutsche Grundstücks- und Immobiliengesellschaft mbH	Berlin	-	90,00	921	-1.635
64 CG Deutsche Wohnen GmbH	Berlin	-	94,00	1.182	-2.454
65 CG Bauprojekte GmbH	Leipzig	-	100,00	-2.343	1.476
66 Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	Köln	-	80,00	43	-842
67 CG Immobilien GmbH	Leipzig	-	100,00	125	181
68 RVG Real Estate Vertriebs GmbH	Berlin	-	51,00	-108	-311
69 City-Hausverwaltung GmbH	Leipzig	-	100,00	1.033	268
70 CG Gruppe IT-Service GmbH	Berlin	-	51,00	5	-2
71 APARTes Gestalten GmbH	Leipzig	-	100,00	25	7
72 CREATIVES Bauen GmbH	Leipzig	-	100,00	-108	-120
73 CG Denkmalmobilien GmbH	Leipzig	-	94,00	-401	-942
74 CG Netz-Werk GmbH	Berlin	-	74,90	0	0
75 CG Real Estate GmbH	Berlin	-	100,00	124	48
76 GxP German Properties AG	Frankfurt a.M.	58,00	-	-8.395	-3.287
77 Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	Berlin	-	94,00	680	6
78 German Investment Management Holding GmbH	Berlin	-	100,00	-1.943	-1.060
79 Hamm Unionstraße Objekt GmbH	Berlin	-	94,00	2	60
80 Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	Berlin	-	94,90	-909	0
81 Teltow Towers II UG	Berlin	-	100,00	16	0
82 GxP Asset Management GmbH	Berlin	-	100,00	-2	4
83 German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	-	100,00	33	7
84 German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	-	100,00	31	4
85 German Asset Management III. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	-	100,00	20	0
86 German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	-	100,00	20	0

87	German Asset Management II. GmbH	Berlin	-	100,00	22	0
88	German Asset Management V. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-4	-1
89	German Asset Management VI. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	518	7
90	German Asset Management VII. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-4	0
91	THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH	Berlin	-	100,00	-796	-757
92	II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-6	-1
93	GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-4	-1
94	Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	60,00	-623	-9
95	Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	60,00	776	918
96	Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	60,00	-769	33
97	Retail Portfolio Dresden Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	60,00	0	0
98	Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	60,00	-272	-1
99	GIMH - Capital GmbH	Berlin	-	94,90	866	-37
100	GAM - Capital GmbH	Berlin	-	100,00	21	-1
101	1. GAM Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	1	3
	GxP 1. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) (zum 1. November entkonsolidiert)	Berlin	-	100,00	0	0
102	GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-12	17
103	GxP 3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-2	0
104	GxP 4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-2	0
105	GxP 6. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-2	0
106	GxP 5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-	100,00	-2	0
	Ausland					
107	Thor Object I S.à.r.l.	Luxemburg	-	94,90	985,5	-242,6
108	Thor Object II S.à.r.l.	Luxemburg	-	94,90	6.741,0	-221,1
109	Thor Object III S.à.r.l.	Luxemburg	-	94,90	53,5	-1.783,5