



## **Wertpapierprospekt**

für ein öffentliches Angebot sowie für die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse  
München im Handelssegment m:access  
von

24.200.000 nennwertlosen Namensaktien

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller  
Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2016

ISIN: DE000A2DA414

WKN: A2DA41

der

## **Consus Commercial Property AG**

Leipzig

30. März 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS</b>	<b>6</b>
A Einleitung und Warnhinweise .....	6
B Emittent .....	6
C Wertpapiere.....	14
D Risiken .....	16
E Angebot .....	25
<b>II. RISIKOFAKTOREN</b>	<b>27</b>
Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Branche.....	27
Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aufnahme des Handels der Aktien .....	41
<b>III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	<b>44</b>
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts .....	44
Gegenstand des Prospekts .....	44
Zukunftsgerichtete Aussagen .....	44
Informationen von Seiten Dritter .....	45
Links .....	45
Rundungen .....	45
Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots.....	45
Einsehbare Dokumente .....	46
<b>IV. DAS ANGEBOT</b>	<b>47</b>
1. Gegenstand des Angebots und Angebotsbedingungen .....	47
2. Voraussichtlicher Zeitplan .....	47
3. Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere .....	47
4. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung der Aktien .....	48
5. Angebotspreis und Zuteilung .....	48
6. Einbeziehung zum Handel .....	48
7. Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock Up, Übertragbarkeit.....	48
8. Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung .....	49
9. Kosten des Angebots .....	49
10. Verwässerung .....	49
11. Zahlstelle .....	49
12. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen.....	49
<b>V. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN</b>	<b>50</b>
1. Ausgewählte Finanzinformationen .....	50
2. Abschlussprüfer.....	55
<b>VI. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE</b>	<b>57</b>
1. Geschäftsmodell und Überblick .....	57
2. Darstellung der wesentlichen Bilanzierungsmethoden .....	58
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	60
a. <i>Ergebnisbeeinflussende Faktoren (ungeprüft)</i> .....	60
b. <i>Umsatzerlöse (ungeprüft)</i> .....	64
c. <i>Sonstige betriebliche Erträge (ungeprüft)</i> .....	65
d. <i>Aufwendungen für bezogene Leistungen (ungeprüft)</i> .....	65
e. <i>Abschreibungen (ungeprüft)</i> .....	65
f. <i>Sonstige betriebliche Aufwendungen (ungeprüft)</i> .....	65

g.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (ungeprüft)	65
h.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen (ungeprüft)	65
i.	Steuern vom Einkommen und Ertrag (ungeprüft)	65
j.	Sonstige Steuern (ungeprüft)	65
k.	Jahresüberschuss (ungeprüft)	66
l.	Ergebnis je Aktie, (ungeprüft)	66
m.	EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) (ungeprüft)	66
n.	EBIT (Ergebnis vor Steuern) (ungeprüft)	66
4.	Vermögenslage und Kapitalstruktur	66
a.	Anlagevermögen	68
b.	Umlaufvermögen	68
c.	Rechnungsabgrenzungsposten (ungeprüft)	69
d.	Eigenkapital	69
e.	Rückstellungen (ungeprüft)	73
f.	Verbindlichkeiten (ungeprüft)	73
5.	Kapitalfluss-Entwicklung	73
6.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition	74
<b>VII.</b>	<b>KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG</b>	<b>76</b>
1.	Kapitalisierung und Verschuldung	76
2.	Erklärung zum Geschäftskapital	77
<b>VIII.</b>	<b>ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN</b>	<b>79</b>
1.	1. Allgemeine Informationen über die Consus Commercial Property AG	79
a.	Firma, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin	79
b.	Unternehmensgegenstand	79
c.	Geschäftsjahr	79
d.	Gründung	79
e.	Historie und Entwicklung der Emittentin	80
f.	Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur	80
2.	Angaben zum Aktienkapital	81
a.	Grundkapital und Aktien	81
b.	Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung	81
c.	Genehmigtes Kapital 2016	81
d.	Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital	82
e.	Eigene Aktien	84
f.	Mitteilungspflichten	84
g.	Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Emittentin	84
h.	Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals	85
i.	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	85
j.	Ausschluss von Minderheitsaktionären	85
3.	Überblick über die Geschäftstätigkeit	86
a.	Überblick	86
b.	Geschäftstätigkeit und Geschäftsbereiche	86
c.	Marktumfeld	88
d.	Wettbewerbssituation	88
e.	Unternehmensstrategie	90
f.	Regulatorisches Umfeld	90
g.	Tochtergesellschaften und wesentliche Beteiligungen	91
4.	Investitionsprofil	94
5.	Künftiges Immobilienportfolio	94
6.	Betroffene Immobilienobjekte	96
7.	Zukünftige Immobilienobjekte	107
8.	Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen, Verträge oder Herstellungsverfahren	107
9.	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane	107
a.	Vorstand	107
b.	Aufsichtsrat	109
c.	Oberes Management	112

d.	Potenzielle Interessenkonflikte .....	112
e.	Bezüge und Vergünstigungen, Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen .....	112
f.	Aktienbesitz und Aktienoptionen .....	113
g.	Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management .....	113
h.	Corporate Governance und Risikomanagement .....	113
10.	Hauptversammlung .....	113
11.	Hauptaktionär .....	115
a.	Aktionärsstruktur .....	115
b.	Stimmrechte .....	115
c.	Beherrschungsverhältnisse .....	115
12.	Geschäfte mit verbundenen Parteien .....	115
13.	Wesentliche Verträge .....	115
a.	Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der publity AG .....	115
b.	Finanzierungsverträge .....	116
14.	Dividendenpolitik .....	117
15.	Mitarbeiter .....	117
16.	Rechtsstreitigkeiten .....	118
17.	Versicherungen .....	118
18.	Jüngste Entwicklung und Trends .....	118
<b>IX.</b>	<b>BESTEuerung</b>	<b>119</b>
1.	Besteuerung der Emittentin .....	119
2.	Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären .....	121
3.	Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären .....	126
4.	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	127
5.	Andere Steuern .....	127
<b>X.</b>	<b>GLOSSAR</b>	<b>128</b>
	<b>FINANZINFORMATIONEN</b> .....	<b>F - 1</b>
	<b>GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2014 ENDEnde</b>	
	<b>GESCHÄFTSJAHR (HGB)</b> .....	<b>F - 2</b>
	Bilanz .....	F - 4
	Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 5
	Anhang .....	F - 6
	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 8
	<b>GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2015 ENDEnde</b>	
	<b>GESCHÄFTSJAHR (HGB)</b> .....	<b>F - 9</b>
	Bilanz .....	F - 11
	Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 12
	Anhang .....	F - 13
	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 15
	<b>GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2016 ENDEnde</b>	
	<b>GESCHÄFTSJAHR (HGB)</b> .....	<b>F - 16</b>
	Bilanz .....	F - 18
	Gewinn-und Verlustrechnung .....	F - 19
	Anhang .....	F - 20
	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 25
	<b>GEPRÜFTER KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2016 ENDEnde</b>	
	<b>GESCHÄFTSJAHR (IFRS)</b> .....	<b>F - 26</b>
	Gesamtergebnisrechnung .....	F - 29
	Bilanz .....	F - 30
	Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	F - 31
	Kapitalflussrechnung .....	F - 32
	Anhang .....	F - 33
	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers .....	F - 66

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNGEN UND EIGENKAPITALVERÄNDERUNGS- RECHNUNGEN VOM 01.01.2014 BIS 31.12.2014, 01.01.2015 BIS 31.12.2015 UND VOM 01.01.2016 BIS 31.12.2016</b>	<b>F - 67</b>
Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers .....	F - 69
Eigenkapitalveränderungsrechnungen .....	F - 71
Kapitalflussrechnungen .....	F - 72
<b>UNTERSCHRIFTENSEITE</b>	<b>U - 1</b>

## I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

*Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet. Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen. Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und der Emittentin in der Zusammenfassung enthalten sein muss, ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und der Hinweis „entfällt“ vermerkt.*

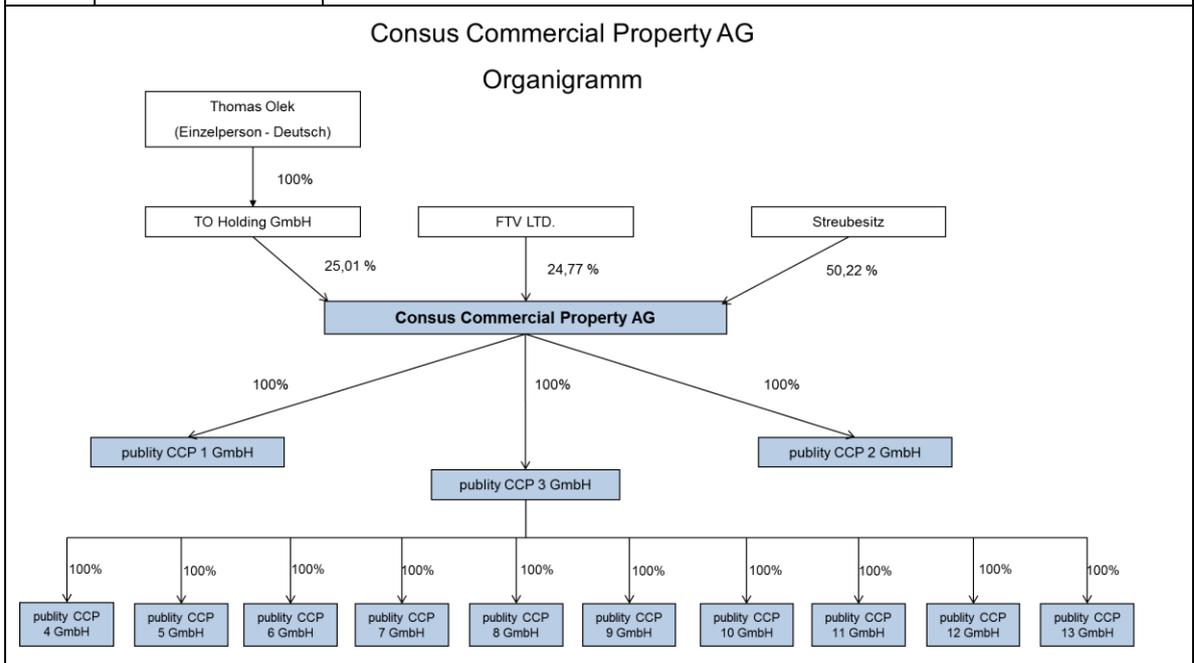
### A Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzem stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Heimatstaats möglicherweise für die etwaige Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Die Emittentin übernimmt für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich einer eventuellen Übersetzung hiervon die Verantwortung.</p> <p>Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Prospekt ausgeht, können dafür haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird oder sie, zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
A.2	Zusätzliche Informationen in Bezug auf Finanzintermediäre	Entfällt, da keine Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre erteilt wurde.

### B Emittent

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Consus Commercial Property AG
B.2	Sitz, Rechtsform, geltendes Recht, Land der Gründung	Die Emittentin hat ihren Sitz in Leipzig (Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig, Telefon 0341 261787-0) und ist eine Aktiengesellschaft. Die Emittentin wurde in Deutschland errichtet und auf sie ist deutsches Recht anwendbar.
B.3	Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten der Emittentin samt der hierfür wesentlichen Faktoren, wobei	<p>Die Consus Commercial Property AG ist auf den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland sowie Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds, spezialisiert.</p> <p>Die Consus Commercial Property AG fokussiert ihre Geschäftstätigkeit</p>

	die Hauptprodukt- und/oder dienstleistungskategorien sowie die Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist, anzugeben sind.	auf die Funktion eines Immobilienbestandshalters, in dessen Rahmen sie gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere Unternehmen aus der pubilty Finanzgruppe, die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung der Emittentin die langjährige und fundierte Expertise der pubilty Finanzgruppe im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien-Asset-Managements, sowie das bestehende weitreichende Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die von der pubilty Finanzgruppe abgedeckte Wertschöpfungskette umfasst (1) die Strukturierung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren mit dem Fokus auf Real Estate Strategien, (2) den Einkauf der relevanten Immobilien, (3) das Management der Immobilien und Non-Performing Loans als auch anderen Assets sowie (4) die Verwertung an außenstehende Investoren.
B.4a	Trends	Die Consus Commercial Property AG geht davon aus, dass sie von der weiterhin anhaltend positiven Stimmung am deutschen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien profitieren wird. Dabei treibt das niedrige Kapitalmarktzinsniveau das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt in die Höhe. Ferner wird sich nach Einschätzung der Consus Commercial Property AG der Transaktionsmarkt durch zunehmend risikoreichere Investments weiter vergrößern. Internationale Investments in Deutschland stehen hierbei im Vordergrund. Insbesondere wird auch der Brexit die Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien weiter befördern.
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Consus Commercial Property AG hält zwei Immobilienbeteiligungsgesellschaften als 100-prozentige Tochtergesellschaften sowie eine weitere 100-prozentige Tochtergesellschaft, die als Zwischenholding wiederum verschiedene (derzeit zehn) Immobilienbeteiligungsgesellschaften jeweils zu 100 % hält. Die Immobilienbeteiligungsgesellschaften dienen dazu, jeweils die einzelnen Immobilien zu halten (Objektgesellschaften). Im folgenden Schaubild ist eine Zusammenfassung der Tochtergesellschaften und der wesentlichen Enkelgesellschaften der Emittentin zum Datum dieses Prospektes dargestellt:



B.6	Personen, die Beteiligungen	Zum Datum dieses Prospektes hatten die folgenden Personen eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Gesellschaft
-----	-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	oder Stimmrechte an der Emittentin halten	und den Stimmrechten i.S.d. § 21 ff. WpHG:												
		<table border="1"> <tr> <th>Letztliche Aktionäre</th> <th>Direkter Aktionär</th> <th>Beteiligung in %</th> </tr> <tr> <td>Thomas Olek</td> <td>TO Holding GmbH</td> <td>25,01 %</td> </tr> <tr> <td>Swen Lorenz</td> <td>FTV Limited</td> <td>24,5 %</td> </tr> <tr> <td>andere Aktionäre (jeweils unter 5,0 %, Streubesitz)</td> <td></td> <td>50,49 %</td> </tr> </table>	Letztliche Aktionäre	Direkter Aktionär	Beteiligung in %	Thomas Olek	TO Holding GmbH	25,01 %	Swen Lorenz	FTV Limited	24,5 %	andere Aktionäre (jeweils unter 5,0 %, Streubesitz)		50,49 %
		Letztliche Aktionäre	Direkter Aktionär	Beteiligung in %										
		Thomas Olek	TO Holding GmbH	25,01 %										
Swen Lorenz	FTV Limited	24,5 %												
andere Aktionäre (jeweils unter 5,0 %, Streubesitz)		50,49 %												
	Stimmrechte	Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.												
B.7	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	<p>Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Emittentin. Für den 31.12.2014, 31.12.2015 und den 31.12.2016 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs ("HGB") aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2014, 31.12.2015 und den 31.12.2016 entnommen worden. Die ausgewählten Daten der Kapitalflussrechnung sind den geprüften Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016 entnommen. Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Emittentin in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch erstellt worden. Die Prüfung erfolgte nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.</p> <p>Zusätzlich wurde ein freiwilliger Konzernabschluss für den 31.12.2016 erstellt und geprüft. Diese Prüfung erfolgte nach den Regeln der vom International Accounting Standards Board („IASB“) herausgegebenen internationalen Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen, den Financial Reporting Standards in der in der Europäischen Union gültigen Form („IFRS“).</p>												

**Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)**

		Geschäftsjahr		
		2016	2015	2014
		TEUR	TEUR	TEUR
		geprüft	geprüft	geprüft
1	Umsatzerlöse	1.375	2.863	2.691
2	Sonstige betriebliche Erträge	80	1	0
3	Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.316	-2.665	-2.351
4	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	-1	-1
5	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77	-1	-33
6	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	5	0
7	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
8	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	64	202	306
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5	-44	14
10	Sonstige Steuern auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines	0	8	1
11	Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	57	238	291
<b>12</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Ausgewählte Daten zur Bilanz (HGB)

<u>Aktivseite</u>	Geschäftsjahr zum		
	31.12.2016 TEUR geprüft	31.12.2015 TEUR geprüft	31.12.2014 TEUR geprüft
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>			
I. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	2	2
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	75	0	0
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegen- stände			
I.			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	145
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.216	0	0
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0	0	59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	238	0	0
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.557	546	153
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	2	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>22.089</b>	<b>548</b>	<b>360</b>
 <u>Passivseite</u>			
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>			
I. Gezeichnetes Kapital	22.000	150	150
II. Gewinnvortrag	0	59	59
III. Bilanzgewinn	61	0	0
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>			
1. Steuerrückstellungen	5	0	14
2. Sonstige Rückstellungen	23	101	18
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	119
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	238	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	1
<b>Summe Passiva</b>	<b>22.089</b>	<b>548</b>	<b>360</b>

**Ausgewählte Daten  
zum  
Eigenkapitalspiegel (HGB)**

	Stamm- kapital	Grund- kapital	Gewinnrück- lagen	Bilanz- gewinn	Eigen- kapital gesamt
	TEUR geprüft	TEUR geprüft	Gesetzliche Rücklage TEUR geprüft	TEUR geprüft	TEUR geprüft
Stand 31.12.2013	150	0	0	59	209
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2014	150	0	0	59	209
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2015	150	0	0	59	209
Formwechsel	-150	150	0	0	0
Barkapitalerhöhung	0	21.850	0	0	21.850
Jahresüberschuss	0	0	0	2	3
Stand 31.12.2016	0	22.000	0	61	22.061

**Ausgewählte Daten zur  
Kapitalflussrechnung (HGB)**

	Geschäftsjahr		
	2016 TEUR geprüft	2015 TEUR geprüft	2014 TEUR geprüft
Periodenergebnis	3	0	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	1	1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-78	83	-2
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-318	204	238
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-238	119	-256
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-2	-5	0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5	-44	14
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0	30	15
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-629	387	10
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in Tochterunternehmen	-4.211	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	5	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.210	5	0

	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von			
+	Gesellschaftern	21.850	0	0
-	Gezahlte Zinsen	0	0	0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.850	0	0
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.012	393	10
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	546	153	144
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.557	546	153

### Ausgewählte Daten der Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

	Geschäftsjahr	
	2016	2015
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
1. Umsatzerlöse	0	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	80	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	76	0
4. EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)	4	0
5. Abschreibungen	0	0
6. EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)	4	0
7. Finanzergebnis	0	0
8. EBT (Ergebnis vor Steuern)	4	0
9. Steuern	5	0
10. EAT des fortgeführten Geschäftsbereiches	-1	0
11. EAT des aufgegebenen Geschäftsbereiches	-1	0
12. EAT (Ergebnis nach Steuern)	-2	0
13. Sonstiges Ergebnis	0	0
14. Gesamtergebnis	-2	0
davon auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	0	0
davon auf beherrschende Anteilseigner entfallend	-2	0
Ergebnis des aufgegebenen		
Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0
Ergebnis des fortgeführten		
Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0
Ergebnis je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0

### Ausgewählte Daten zur Bilanz

Geschäftsjahr

<b>(IFRS)</b>		zum	
<b><u>Aktivseite</u></b>	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft	geprüft
<b><u>Langfristige Vermögenswerte</u></b>			
Sachanlagen	0	2	2
Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	5.747	0	0
<b><u>Kurzfristige Vermögenswerte</u></b>			
1. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	80	0	204
2. Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	677	0	0
Liquide Mittel	17.632	546	153
	<b>24.137</b>	<b>548</b>	<b>360</b>
<b><u>Passivseite</u></b>			
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
Gezeichnetes Kapital	22.000	150	150
Andere Rücklagen	56	59	59
<b><u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366	101	137
2. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.710	238	0
3. Steuerschulden	5	0	14
4. Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	1
	<b>24.137</b>	<b>547</b>	<b>360</b>

**Ausgewählte Daten der Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)**

	Stammkapital	Grundkapital	Andere Rücklagen	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft	geprüft	geprüft
<b>Stand 1.1.2015 (HGB)</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>209</b>
Effekt aus Umstellung	0	0	0	0
<b>Stand 1.1.2015 (IFRS)</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>209</b>

Gesamtergebnis	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>209</b>
Formwechsel	-150	150	0	0
Barkapitalerhöhung	0	21.850	0	21.850
Gesamtergebnis	0	0	3	3
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>22.000</b>	<b>56</b>	<b>22.056</b>

### Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (IFRS)

	Geschäftsjahr	
	2016 TEUR geprüft	2015 TEUR geprüft
Gesamtergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches	-1	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-757	0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	366	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0	0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.037	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.037</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	21.850	0
- Gezahlte Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.850</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus fortgeführten Geschäftsbereichen	17.425	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-339	393
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	546	153
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>17.632</b>	<b>546</b>

	Wesentliche	Seit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 sind bis zum Datum dieses
--	-------------	-------------------------------------------------------------------

	Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin in oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum	<p>Prospekts wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin nur insoweit eingetreten, als die Emittentin im Rahmen ihres normalen Geschäftsbetriebs sieben Gewerbeimmobilien in Deutschland erworben und sich hierfür insgesamt zur Zahlung von Kaufpreisen von insgesamt EUR 120,09 Mio. verpflichtet hat; diese Kaufpreise werden im Laufe des zweiten Quartals 2017 fällig werden.</p> <p>Weiterhin hat die Emittentin durch Ausübung des genehmigten Kapitals am 12.02.2017 beschlossen, ihr Grundkapital 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 Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie mit Bezugsrecht für die bestehenden Aktionäre zu erhöhen. Die Stück 2.200.000 neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 15,00 je auszugebender Stückaktie gezeichnet und sind ab dem 01.01.2016 mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet. Die Durchführung der Kapitalerhöhung erfolgte mit vollständiger Zahlung aller Einzahlungen auf die neuen Aktien am 17.03.2017 und wurde am 22.03.2017 in das Handelsregister eingetragen.</p>
B.8	Pro-forma-Finanzinformationen	Entfällt. Die Voraussetzungen für die Aufnahme von Pro-forma-Finanzinformationen sind nicht gegeben.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose aufgenommen wird.
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da die in diesem Prospekt enthaltenen historischen Finanzinformationen mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen wurden.
B.11	Nicht-ausreichendes Geschäftskapitals der Emittentin	<p>Die Emittentin ist der Auffassung, dass ihr Geschäftskapital und das der mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildeten Gruppe nicht für ihre gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen für die nächsten 12 Monate ab dem Datum des Wertpapierprospektes ausreicht.</p> <p>Die Emittentin und die mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildete Gruppe benötigt mindestens EUR 162.690.640,00 Geschäftskapital, um ihre anstehenden Verpflichtungen zu decken. Die Emittentin verfügte zum 31.12.2016 über EUR 17.557.487,10 an Geschäftskapital (vgl. unter VII.1 die Tabelle zur Netto-Finanzverschuldung lit. D „Flüssige Mittel“). Am 17.03.2017 erfolgte eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, aus welcher der Emittentin EUR 33 Mio. zugeflossen sind. Das derzeitige Geschäftskapital wird voraussichtlich mit Fälligkeit der zweiten Kaufpreiszahlung für die Immobilie in Nordstedt am 15.04.2017 verbraucht sein.</p>

### C Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	<p>Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access sind auf den Namen lautende 24.200.000 Aktien der Consus Commercial Property AG ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („<b>Angebotene Aktien</b>“). Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten.</p> <p>Die Aktien sind ab dem 01.01.2016 gewinnberechtigt. Für die Aktien</p>
-----	---------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>gelten die folgenden Angaben:</p> <p>International Securities Identification Number: DE000A2DA414</p> <p>Wertpapier-Kenn-Nummer: A2DA41</p> <p>Nach Einbeziehung der Angebotenen Aktien zum Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access soll durch gezielte Investor- und Public-Relations-Arbeit ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam gemacht und über den Börsenhandel der Aktien der Emittentin informiert werden. Interessierte Anleger sollen so auf die Erwerbsmöglichkeit der Angebotenen Aktien der Gesellschaft über die Börse informiert werden. Konkrete Werbemaßnahmen und die Möglichkeit die Angebotenen Aktien an der Börse München zu erwerben, stellen gemäß § 2 Nr. 4 WpPG ein öffentliches Angebot dar. Die Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts ist daher erforderlich, um die Möglichkeit des Erwerbs der Angebotenen Aktien der Gesellschaft in entsprechenden Kreisen zu bewerben. Die spätere Einbeziehung der Aktien der Emittentin in Freiverkehrssegmente anderer Börsen wird ebenfalls erwogen. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre bekannt.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Emission erfolgt in Euro ("EUR").
C.3	Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien.	Zum Datum dieses Prospekts beträgt das Grundkapital der Emittentin EUR 24.200.000,00, eingeteilt in 24.200.000 auf den Namen lautende Stammaktien. Die Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.
	Nennwert pro Aktie bzw. Angabe, dass die Aktien keinen Nennwert haben.	Jede Aktie repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00.
C.4	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte.	Sämtliche von der Consus Commercial Property AG ausgegebenen Aktien sind ab dem 01.01.2016 gewinnberechtig. Jede Aktie vermittelt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	Entfällt. Die Übertragbarkeit der Aktien der Emittentin unterliegt keinen Beschränkungen.
C.6	Einbeziehung zum Handel an einem regulierten Markt	Entfällt. Der Freiverkehr der Börse München und dessen Handelssegment m:access, in den die Aktien einbezogen werden sollen, ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.05.2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Gleiches gilt im Hinblick auf in der Zukunft ebenfalls erwogene andere Freiverkehrsmärkte. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne ist derzeit nicht beabsichtigt.
C.7	Dividendenpolitik	Die Emittentin plant regelmäßige Dividendenausschüttungen vorzunehmen.

## D Risiken

D.1	<b>Wesentliche Unternehmens- und branchenbezogene Risiken</b>
	<b><i>Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren</i></b>
	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Immobilienbranche.</i> Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere des Gewerbeimmobilienmarktes, abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser den Immobilienmarkt beeinflussenden Faktoren oder negative Wechselwirkungen könnten einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben.
	<i>Zinsrisiken.</i> Ein sich veränderndes Zinsumfeld kann sich negativ auf die Erfolgchancen bei der Verwertung der Immobilien auswirken.
	<i>Risiken aus Änderungen der (steuerlichen) Rahmenbedingungen.</i> Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Consus Commercial Property AG auswirken.
	<i>Wettbewerbsrisiken.</i> Der gegenwärtige Immobilienmarkt kann weitere Wettbewerber anziehen und somit die Emittentin einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin hängt von mehreren Faktoren ab. Bei einem verschärften Wettbewerb könnten Wettbewerber in gleicher Weise Zugang zu geeigneten Immobilien für den Erwerb erhalten sowie ein erfolgreicherer Asset Management bei erworbenen Immobilien einschließlich ihrer Aufwertung betreiben. Konkurrenten könnten ebenfalls über gleich oder besser qualifiziertes und erfahrenes Personal in den Bereichen des Asset Managements und des Immobilienbereichs verfügen und schließlich auch erfolgreicher bei der Verwertung von Immobilien sein. Jeder dieser Faktoren oder mehrere oder alle Faktoren gemeinsam könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken aus der Änderung oder Verschärfung von aufsichtsrechtlichen Bestimmungen.</i> Die sich ständig verschärfenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen könnten das Geschäftsmodell der Emittentin für den von ihr angebotenen Geschäftsbereich in Frage stellen. Eine fortschreitende Regulierung der Investoren und der Asset Manager könnte zudem die Möglichkeiten und das Interesse der Investoren an der Geschäftstätigkeit der Emittentin reduzieren. Auch könnte die Umsetzung nicht schnell genug erfolgen, so dass die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit unterbrechen muss und/oder sich ihre Wettbewerbsposition gegenüber anderen Anbietern verschlechtert.
	<i>Risiken aus der Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.</i> Die Entwicklung und Veränderung volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Veränderung der Konsumneigung, das Sparverhalten oder die Entwicklung des Zinsniveaus, können einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.
	<i>Risiken aus regionalen Entwicklungen.</i> Die Immobilienstandorte der Emittentin in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig und könnten an Attraktivität verlieren. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung an einem oder mehreren der Standorte könnte zu verringerten Mieteinnahmen oder Mietausfällen führen und sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken aus Änderungen der Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung des Immobilienbestandes.</i> Die Emittentin finanziert den Erwerb von Immobilien mittelbar über Objektgesellschaften überwiegend durch Bankdarlehen und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen einschließlich der Sicherheitenbestellung zu begleiten. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote könnte die Möglichkeiten der Emittentin bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.
	<i>Risiken aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.</i> Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes, des

	Brandschutzes, des Umweltschutzes, des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich weiterer Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken.
D.2	<b>Wesentliche Unternehmensbezogene Risikofaktoren</b>
	<i>Risiken steigender oder fallender Immobilienpreise.</i> Der Wettbewerbsdruck oder die gesamtwirtschaftliche Lage könnte dazu führen, dass die Ankaufpreise erheblich steigen und es für die Consus Commercial Property AG schwierig bis unmöglich wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. In gleicher Weise können fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die Emittentin haben. Hierbei besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung der Immobilienpreise die von der Emittentin zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten.
	<i>Risiken aus der Abhängigkeit vom Asset Manager.</i> Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Consus Commercial Property AG hängt wesentlich von dem mit der Durchführung des Asset Managements betrauten Partners, der publicity AG, ab. Ein Ausfall oder Fehlentscheidungen der publicity AG oder ihres Managements könnten sich in erheblichem Maße nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Insoweit sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements der publicity AG hinsichtlich der durch die Emittentin gehaltenen Assets für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin entscheidend. Sollte es zu einem Ausfall oder zu Fehlentscheidungen der publicity AG als Asset Manager oder ihres Managements kommen, kann dies gravierende Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin haben.
	<i>Risiken aufgrund von Fehleinschätzungen bei Immobilienerwerb.</i> Die beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios getroffenen Annahmen und Bewertungsgrundlagen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten nicht erkannte Risiken und/oder unerwartete Nachteile im Zusammenhang mit erworbenen Immobilien und Immobilienportfolios auftreten, die nicht in die Bewertungsgrundlage und die Annahmen einbezogen worden sind. Solche Fehleinschätzungen im Zusammenhang mit oder negative Entwicklungen von Immobilien-Investments könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken des Mietmarktes.</i> Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes würden die Ertragslage der Consus Commercial Property AG verschlechtern.
	<i>Altlastenrisiken.</i> Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien erworben zu haben oder zukünftig zu erwerben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.
	<i>Risiken aus zivilrechtlicher Haftung.</i> Die Consus Commercial Property AG ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen sowohl bei der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt. Ein Rückgriff auf den Veräußerer des Objektes könnte nicht oder nur teilweise möglich sein. Schadensersatzzahlungen sowie zu bildende Rückstellungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken aus den noch nicht erfolgten Finanzierungen.</i> Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert auf dem Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien. Für den Ankauf muss die Emittentin erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel werden zum einen aus Eigenmitteln der Emittentin, zum weit überwiegenden Teil aber aus Fremdmitteln stammen, die insbesondere über Banken und über den Kapitalmarkt erbracht werden sollen. Sofern es der Emittentin in Zukunft nicht gelingt, Fremdfinanzierungen (einzeln oder auf Portfolio-Basis) zu sichern oder zu dem von ihr angestrebten Bedingungen zu erlangen, wird sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Immobilien zu erwerben. Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls

	<p>Immobilienportfolien zur Verfügung stünden.</p> <p>Aufgrund fehlender Investorengelder und Fremdkapital könnte zudem das notwendige Minimumvolumen der verwalteten Vermögensgegenstände unterschritten werden und somit eine langfristig nicht ausreichende wirtschaftliche Ertragsbasis herrschen.</p> <p>Auch die schon getätigten Immobilienkäufe bedürfen überwiegend noch der Finanzierung. Alle Restkaufpreiszahlungen aus den bislang getätigten Immobilienkäufen, die das künftige Immobilienportfolio bilden, zusammen genommen belaufen sich auf EUR 162.690.640,00 (bei einem Gesamtkaufpreis von EUR 173,12 Mio.), wobei zumindest für den ganz überwiegenden Teil der Restkaufpreiszahlungen Fremdfinanzierungsbedarf besteht.</p> <p>Die Consus Commercial Property AG hat bislang mit keiner Bank und keinem anderen Finanzierer einen Finanzierungsvertrag zur Finanzierung des Erwerbs irgendeiner der Immobilien in ihrem künftigen Immobilienportfolio abgeschlossen. Daher besteht das Risiko, dass ihr ein solcher Abschluss für einen einzelnen Immobilienerwerb nicht gelingt oder sogar mehrere oder alle solche Abschlüsse nicht gelingen.</p> <p>All das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken. Sollten die Finanzierungen für mehrere (oder gar alle) Immobilienerwerbe weder auf Einzel- noch auf Portfoliobasis (und insoweit auch keine Brückenfinanzierungen) zustandekommen, könnte dies die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.</p> <p>Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.</p>
	<p><i>Risiken aus noch nicht erfolgten Brückenfinanzierungen</i> Neben den genannten Risiken aus den noch nicht erfolgten Finanzierungen, nämlich dass über Banken, andere Finanzierer oder über den Kapitalmarkt die Finanzierung des Ankaufs von bestimmten Immobilien oder von Immobilien allgemein nicht oder nicht zu den von der Emittentin angestrebten Bedingungen sichergestellt werden kann, ist es ebenso ein Risiko, dass eine solche Finanzierung nicht rechtzeitig für den Immobilienerwerb zu erhalten ist. Ein so entstehender Zwischenfinanzierungsbedarf kann zwar üblicherweise über eine Brückenfinanzierung geschlossen werden, aber das ist in der Praxis nicht sicher. Wird kein Brückenfinanzierer gefunden oder nur eine Brückenfinanzierung zu für die Emittentin unattraktiven Bedingungen, gilt im Prinzip das gleiche, wie oben in diesem Abschnitt zu den Risiken aus den noch nicht erfolgten Finanzierungen beschrieben.</p> <p>Die Consus Commercial Property AG hat bislang mit keiner Bank und keinem anderen Brückenfinanzierer einen Brückenfinanzierungsvertrag zur Zwischenfinanzierung des Erwerbs irgendeiner der Immobilien in ihrem künftigen Immobilienportfolio abgeschlossen. Daher besteht das Risiko, dass ihr weder der (vor Restkaufpreiszahlung) rechtzeitige Abschluss eines Finanzierungsvertrages bzw. in mehreren oder allen Fällen von Finanzierungsverträgen gelingt noch der Abschluss eines entsprechenden Brückenfinanzierungsvertrages bzw. in mehreren oder allen Fällen von entsprechenden Brückenfinanzierungsverträgen.</p> <p>Das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken. Sollten weder Finanzierungen noch Brückenfinanzierungen für mehrere (oder gar alle) Immobilienerwerbe zustandekommen, könnte dies die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.</p> <p>Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemein-</p>

	<p>sam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.</p>
	<p><i>Risiken aus den noch nicht erfolgten Eigentumsübergängen der Immobilien.</i> Das beabsichtigte künftige Immobilienportfolio der Emittentin besteht derzeit ausschließlich aus Immobilien, über die notarielle Kaufverträge abgeschlossen und für die (bis auf in drei Fällen) Anzahlungen (regelmäßig zwischen 5% und 10% des Kaufpreises) geleistet wurden, bei denen aber sowohl die Zahlungen der restlichen Kaufpreise als auch die Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragungen erst nach dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospekts bzw. nach der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München erfolgen werden. Es wurden Auflassungsvormerkungen zugunsten der jeweiligen Objektgesellschaften der Emittentin in die Grundbücher eingetragen.</p> <p>Alle Immobilien im künftigen Immobilienportfolio der Emittentin wurden zwar bereits schuldrechtlich gekauft, aber der sachenrechtliche Eigentumsübergang ist jeweils ebensowenig erfolgt wie der Übergang von Besitz, Lasten und Nutzung. Es wurden Anzahlungen geleistet (aber nicht in allen Fällen) und es gibt noch keine abgeschlossenen Finanzierungen im Hinblick auf die restlichen Kaufpreise (weder auf Einzel- noch auf Portfolio- oder Brückenfinanzierungsbasis).</p> <p>Das bedeutet auch, dass es vor einer endgültigen Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung durch entsprechenden Eintrag ins Grundbuch (und bei Erbbaurechten zusätzlich ins Erbbaugrundbuch gem. §§ 14 ff. Erbbaurechtsgesetz („<b>Erbbaurechtsgesetz</b>“)) zu einem Vertragsbruch durch einen Verkäufer, einer Anfechtung des Kaufvertrages (oder Erbbaurechtsvertrages) bzw. zu einem Rücktritt von einem solchen kommen kann. In der Folge bestehen die Gefahren, dass es zu gerichtlichen Verfahren gegen solche Verkäufer kommen kann bzw. muss, dass Anzahlungen nicht an die Emittentin zurückgezahlt werden und es so zu einem beträchtlichen wirtschaftlichen Schaden bei der Emittentin kommt, vor allem aber auch, dass es zu keiner Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung kommt und die betroffene Immobilie dann nicht mehr zum künftigen Immobilienportfolio der Emittentin gehört.</p> <p>Außerdem besteht umgekehrt das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, bei Fälligkeit den Restkaufpreis zu zahlen, weil es ihr nicht gelungen ist, eine dafür erforderliche Finanzierung (einzeln oder auf Portfoliobasis) und/oder Brückenfinanzierung zu erhalten. Auch dann wird es zu keiner Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung kommen und es könnte nicht nur zu einer Nichtrückerstattung einer Anzahlung oder zu Schadensersatzansprüchen des Verkäufers (und damit in beiden Fällen zu einem beträchtlichen Schaden bei der Emittentin) kommen, sondern die betroffene Immobilie würde dann auch nicht mehr zum künftigen Immobilienportfolio der Emittentin gehören.</p> <p>Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien insoweit nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien zur Verfügung stünden. Kommt es bei einer Verkleinerung des beabsichtigten künftigen Immobilienportfolios zudem dazu, dass das notwendige Minimumvolumen der verwalteten Vermögensgegenstände unterschritten wird, könnte das zu einer langfristig nicht ausreichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis führen. Zudem könnten sich aus dem Publikwerden solcher Vorgänge Reputationsschäden bei der Emittentin ergeben, die solche negativen Tendenzen weiter verstärken würden.</p> <p>All das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken, diese in ihrer Existenz gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.</p> <p>Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemein-</p>

	<p>sam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><i>Risiken aus zu geringem Geschäftskapital.</i> Das Geschäftskapital der Emittentin reicht für ihre gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen nicht für die nächsten 12 Monate aus. Die Emittentin benötigt mindestens EUR 162.690.640,00, um ihre nach dem 31.12.2016 anstehenden Verpflichtungen zu decken. Die Emittentin verfügte zum 31.12.2016 über EUR 17.557.487,10 an Geschäftskapital. Dieses Geschäftskapital wurde durch die Kapitalerhöhung am 17.03.2017 um EUR 33 Mio. (ungeprüft) aufgestockt. Das Eigenkapital insgesamt beläuft sich zum Prospektdatum auf ca. EUR 55 Mio. Da sich die Verpflichtungen zu Restkaufpreiszahlungen auf EUR 162.690.640,00 belaufen, geht die Emittentin zum Datum des Prospekts von einem Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 107.690.640 (ungeprüft) aus. Das derzeitige Geschäftskapital wird voraussichtlich mit Fälligkeit der zweiten Kaufpreiszahlung für die Immobilie in Nordstedt am 15.04.2017 verbraucht sein.</p> <p>Um das fehlende Geschäftskapital zu beschaffen, plant die Emittentin sich insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren. Dazu plant sie unter anderem, Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern (vor allem Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten) abzuschließen.</p> <p>Die Aufnahme solcher Darlehen soll in der Regel auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen und mit einer zumeist auf das jeweilige Immobilienportfolio beschränkten Besicherung. Dadurch würde ein unbegrenzter Durchgriff auf die Emittentin, ihre Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolios oder Objekte verhindert (non-recourse).</p> <p>Es ist geplant, dass die Finanzierung größtenteils über (regionale) Banken erfolgt und eine solche Bank als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht an dem jeweiligen Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bei allen Immobilienerwerben bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. (bis auf eine mögliche Ausnahme) der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen. Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Emittentin will die Verhandlungen mit den miteinander im Wettbewerb stehenden Banken, Finanzierern und Investmentbanken zur Erreichung bestmöglicher Konditionen ohne Zeitdruck zu führen, so dass diese eventuell erst kurz vor den jeweiligen Restkaufpreiszahlungen (siehe Ziffer VIII.5 oben), also erst im zweiten Quartal 2017 und damit erst nach der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München im Segment m:access zu Ende gebracht werden.</p> <p>Sollten weder Finanzierungen noch Brückenfinanzierungen für mehrere (oder gar alle) Immobilienerwerbe zustandekommen, wäre das Geschäftskapital der Emittentin schon sehr bald aufgebraucht (siehe oben), was die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen könnte. Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienerwerber zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Im schlimmsten Fall könnte dies zur Insolvenz der Emittentin führen.</p> <p>Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals und damit der Investoren in die Aktien kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.</p>
	<p><i>Immobilienbezogene Steuerrisiken.</i> Die Emittentin könnte für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer von ihr erworbenen Immobilie oder eines anderen Rechtsvorgängers haften.</p>

	<p><i>Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen.</i> Die Emittentin ist von dem Know-how und den Kontakten von Schlüsselpersonen, insbesondere auch Schlüsselpersonen wesentlicher Partner, abhängig. Dies betrifft u.a. die Vorstände der Emittentin Jochen Barthelmäs und Boris Hardi sowie die Vorstände des Asset Managers publicly AG Thomas Olek und Frederik Mehltz. Ein etwaiges Ausscheiden bzw. ein Verlust, eine teilweise oder vollständige Arbeitsunfähigkeit oder ein Motivationsrückgang von Schlüsselpersonen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Störungen oder Ausfälle der IT-Systeme oder ein unbefugter Datenzugriff könnten zu Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs führen.</i> Sollte es zu Ausfällen, Störungen oder unbefugten Datenzugriffen beim Einsatz der IT- und Telekommunikationssysteme der Emittentin kommen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit der Reputation.</i> Der gute Ruf eines Unternehmens, dessen Anteile zum Handel in das Segment m:access der Börse München einbezogen sind, stellt einen wichtigen Vermögenswert dar und ist von wesentlicher Bedeutung für die Gewinnung und Bindung von Anlegern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern. Negative Medienberichterstattung sowie Untersuchungs- und Gerichtsverfahren können den Ruf der Emittentin sowie die Moral und Leistung der Mitarbeiter der Emittentin negativ beeinflussen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zur Folge haben kann.</p>
	<p><i>Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.</i> Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage insgesamt bis hin zur Gefährdung des Fortbestands der Emittentin haben.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.</i> Laufende oder künftige Rechtsstreitigkeiten, die hohe Kosten verursachen und sich negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin auswirken könnten, sind derzeit nicht bekannt.</p>
	<p><i>Allgemeine betriebliche Risiken.</i> Die Emittentin ist operationellen Risiken ausgesetzt, die sich aus versehentlichen oder absichtlichen Fehlern der Emittentin selbst oder von ihr beauftragter Partner, beispielsweise bei der Ausführung, Bestätigung oder Abwicklung von Tätigkeiten des Asset Managements, ergeben. Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren. Das könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.</p>
	<p><i>Das Wachstum der Emittentin macht eine fortlaufende Anpassung der organisatorischen und technischen Strukturen erforderlich.</i> Sollte der Emittentin die erfolgreiche Umsetzung des Wachstumsmanagements nicht gelingen oder sollte sie mit einem überproportionalen Anstieg betrieblicher Aufwendungen aufgrund von organisatorischen Maßnahmen verbunden sein, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.</p>
	<p><i>Risiken bei nicht planmäßigen Immobilienverkäufen.</i> Die Consus Commercial Property AG ist bei einem nicht plangemäßen Verkauf von Immobilien Kostenrisiken unter anderem im Zusammenhang mit der vorfälligen Beendigung von Darlehensverträgen und Zinssicherungsinstrumenten oder aufgrund von Zinsänderungen ausgesetzt.</p>
	<p><i>Zinsrisiken im Zusammenhang mit einem hohen Fremdkapitalanteil.</i> Die von der Emittentin zur Steuerung bestehender Zinsänderungsrisiken eventuell abzuschließenden derivativen Finanzinstrumente (oder aber der Nichteinsatz solcher Instrumente) könnten das Risiko aus Zinsänderungen zur Beibehaltung der notwendigen Flexibilität nicht vollumfänglich für sämtliche Darlehensverträge mit variabler Verzinsung absichern. Zinserhöhungen könnten sich folglich auf die Fremdkapitalfinanzierungskosten negativ auswirken.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten.</i> Bei einer Verletzung der bestehenden Verpflichtungen, könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen. Die Emittentin wäre unter Umständen gezwun-</p>

	gen, kurzfristig Liquidität zu schaffen. Dies könnte erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.
	<i>Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage verschlechtern.</i> Die Emittentin unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von langfristigen Mietverträgen, außerordentliche Kündigungen von Mietverträgen, Ausbleiben einer regulären Nachvermietung oder die Insolvenz eines oder mehrerer Mieter könnte zu einer erheblichen Belastung für den Cash-Flow der Emittentin führen.
	<i>Risiken im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung langfristige Mietverträge aufgrund der strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts.</i> Die Tochter- oder Enkelgesellschaften der Emittentin haben überwiegend langfristige Gewerbemietverträge, die sie bzw. der von ihnen eingesetzte Immobilien-Asset-Manager entweder selbst abschließt oder in die sie kraft Gesetzes beim Erwerb von Immobilien eingetreten sind. Einzelne Mietverträge der Emittentin genügen gegebenenfalls nicht allen diesen Anforderungen. Mieter könnten diesen Umstand ausnutzen, um langfristige Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden oder Vertragsänderungen zu Lasten der Emittentin durchzusetzen.
	<i>Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.</i> Ein Teil der Mietverträge der Gewerbeimmobilien enthält sogenannte Indexierungsklauseln, hinsichtlich derer sich eine Reduzierung der Mieteinnahmen auch aus einer negativen Entwicklung des Referenzindex ergeben könnte. Andererseits könnten Mieterhöhungen im Falle einer positiven Entwicklung des Referenzindex nicht durchsetzbar sein. Dies könnte dazu führen, dass die von der Emittentin zukünftig eingenommenen Mieten nicht mehr marktgerecht sind.
	<i>Die teilweise verwendeten Mustermietverträge könnten einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.</i> Die Emittentin bzw. ihre betreffende Tochter- oder Enkelgesellschaft bzw. der von ihnen eingesetzte Immobilien-Asset-Manager verwendet in Bezug auf einen Teil ihrer Mietverträge Musterverträge. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung oder aus sonstigen Gründen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.
	<i>Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren.</i> Dies könnte zu beträchtlichen unternehmerischen Fehlentscheidungen führen, woraus erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin resultieren können.
	<i>Risiken aus der Mithaftung für Verbindlichkeiten ihrer Beteiligungsgesellschaften ausgesetzt.</i> Die Emittentin wird für einige ihrer Beteiligungsgesellschaften Garantien, die Mithaftung oder die Verpflichtung zur Abgabe von Patronatserklärungen übernommen. Die Emittentin ist damit dem Risiko der Inanspruchnahme aus von ihr gegebenen Garantie-, Mithaftungs- und Patronatserklärungen ausgesetzt. Inanspruchnahmen der Emittentin aus diesen Haftungsverhältnissen könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiko aus hohem Fremdkapitaleinsatz.</i> Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.
	<i>Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen.</i> Ausschüttungsfähige Erträge aus dem Verkauf von Immobilien und aus der Vermietung fallen nur bei den Beteiligungsgesellschaften oder durch den Verkauf einer Beteiligungsgesellschaft selbst an. Sollten die Beteiligungsgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang Erträge an die Emittentin ausschütten, wird sich dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ auswirken.

	<i>Abhängigkeit von Leistungen Dritter.</i> Die Consus Commercial Property AG bedient sich im Rahmen ihrer laufenden Geschäftstätigkeit Dienstleistungen Dritter, insbesondere der publicity AG. Sollte die publicity AG oder andere Vertragspartner ihre Geschäftstätigkeit ändern oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage sein, den mit der Emittentin geschlossenen Asset-Management-Vertrag zu erfüllen, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.
	<i>Risiko aus unzutreffenden Prognosen und Ausblicken.</i> Prognosen und Ausblicke der Consus Commercial Property AG können wesentlich von den späteren tatsächlichen Ergebnissen der Consus Commercial Property AG abweichen. Eine erhebliche negative Abweichung von den Businessplänen könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.
D.3	<b>Wesentliche Wertpapierbezogene Risiken</b>
	<i>Im Zusammenhang mit der Aufnahme des Handels könnten erhebliche Verkäufe von Aktien der Emittentin erfolgen, die zu Aktienkursverlusten führen können; solche Verkäufe sind auch in der Folgezeit möglich.</i> Nach Aufnahme des Handels an der Börse München ist nicht auszuschließen, dass eine Reihe von Aktionären ihre Aktien alsbald veräußern, so dass der Kurs der Aktien anfangs stark nachgibt.
	<i>Die Wertpapiermärkte und der Kurs der Aktien der Emittentin können volatil sein.</i> Der Kurs der Emittentin kann daher in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung und Ertragsaussichten deutliche Kursverluste eintreten. Es besteht keine Gewähr, dass der Kurs, zu dem die Aktien im Anschluss an das Angebot notiert werden, dem Angebotspreis entsprechen wird. Investoren können deshalb ihre Aktien möglicherweise nur zu einem Preis verkaufen, der unter dem Erstnotierungspreis liegt.
	<i>Ungewissheit über Kursentwicklungen und Liquidität der Aktie.</i> Nach Einbeziehung in dem Handelssegment m:access der Börse München (und später eventuell in Freiverkehrsegmente anderer Börsen) gibt es keine Gewähr dafür, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in dem Handelssegment m:access bietet keine Gewähr für ein bestimmtes Preisniveau. Preise werden sich danach auf dem Markt bilden.
	<i>Risiken aufgrund geringen Streubesitzes.</i> Aufgrund eines geringen Streubesitzes sind Aktionäre möglicherweise nicht in der Lage, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt.
	<i>Risiken aufgrund eingeschränkter Handelsliquidität der Aktien.</i> Aufgrund der zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien der Emittentin könnten Verkäufe negative Kursentwicklungen auslösen. Bereits eine geringe Anzahl von über die Börse verkauften bzw. zu verkaufenden Aktien kann dadurch einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben. Aktionäre könnten daher nicht in der Lage sein, ihre Aktien zu dem Preis, zu dem sie erworben wurden, zu veräußern.
	<i>Das geplante künftige Angebot von Wandelanleihen oder ggfs. auch von Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.</i> Die Ausgabe weiterer Aktien oder Wertpapiere, die mit Umwandlungsrechten ausgestattet sind, könnte den Börsenkurs der Aktien der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen und hätte eine Verwässerung des Aktienwerts und des Gewichts der Stimmrechte der bestehenden Aktionäre zur Folge, falls den bestehenden Aktionären keine Bezugsrechte gewährt werden oder die Bezugsrechte nicht ausgeübt werden.
	<i>Dividendenzahlungen könnten künftig ausfallen.</i> Die von der Emittentin erwarteten/in Aussicht gestellten Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten und somit die Dividendenrendite deutlich reduzieren.
	<i>Risiko in der Insolvenz der Emittentin.</i> Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.
	<i>Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen.</i> Die für den organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen gelten nicht in Bezug auf die Angebotenen Aktien.

## E Angebot

E.1	Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten	Die Consus Commercial Property AG erzielt selbst keine Erlöse aus dem Verkauf der Angebotenen Aktien, da die Emittentin selbst keine Aktien zum Kauf oder zur Zeichnung anbietet. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der Aktionäre der Emittentin. Die mit der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München verbundenen Kosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt rund EUR 400.000.
E.2a	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	Der Prospekt wird zum Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München erstellt. Die Emittentin wird aus dem Angebot keinen Verkaufserlös erhalten. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.
E.3	Angebotskonditionen	<p>Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das ausschließlich in Deutschland erfolgt sowie Privatplatzierungen in bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich angeboten werden. Dieses Dokument ist daher für Personen aus Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika nicht bestimmt.</p> <p>Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden. Der Angebotszeitraum beträgt einen Tag nämlich den 13.04.2017.</p> <p>Die Preisspanne, innerhalb derer Anleger Kaufangebote abgeben können, richtet sich nach der von dem zuständigen Spezialisten an der Börse München veröffentlichten Quote, der Spanne zwischen An- und Verkaufspreis. Der Angebotspreis und die Preisspanne können über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg abgerufen werden.</p> <p>Die Schlusskurse werden jeweils am darauf folgenden Werktag unter der Internetadresse der Emittentin <a href="http://www.consus-cp.de">www.consus-cp.de</a> veröffentlicht.</p> <p>Die Emittentin hat die ACON Actienbank AG als „Emissionsexperten“ für die Einbeziehung der angebotenene Aktien in das Handelsegment m:access eingeschaltet. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind keine Stabilisierungsmaßnahmen geplant. Maßnahmen zum „Market Making“ der Aktien zu einem späteren Zeitpunkt werden erwogen.</p> <p>Eine Zuteilung von Aktien erfolgt nicht, so dass bestimmte Zuteilungskriterien, wie die „Grundsätze für die Zuteilung von Aktienemissionen an Privatanleger“ der Börsensachverständigenkommission beim Bundesministerium der Finanzen nicht zu beachten sind.</p> <p>Mangels Zuteilung von Aktien ist eine bevorrechtigte Zuteilung oder Mehrzuteilung von Aktien (sog. Greenshoe) bei dem vorliegenden Angebot nicht gegeben.</p>
E.4	Für die Emission wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikte	Alle Aktionäre, die beabsichtigen ihre Aktien zu veräußern, haben ein Interesse an diesem Angebot. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt. Die Emittentin hat ebenfalls ein Interesse an dem Angebot, da sie sich durch aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit erhofft. Durch das öffentliche Angebot sollen interessierte Anleger auf die Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin aufmerksam gemacht werden. Die Emittentin verspricht sich hiervon einen dauerhaft höheren Börsenwert und eine höhere Akzeptanz künftiger Kapitalmarktmaßnahmen. Insofern besteht sowohl von Seiten der Emittentin als auch von Seiten der

		derzeitigen Aktionäre ein Interesse an Werbe- und Investor Relations Maßnahmen sowie einer positiven Kursentwicklung.
E.5	Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet.	Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern ggf. die jeweiligen Aktionäre der Emittentin. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre bekannt.
	Bei Lock-up-Vereinbarungen die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist.	Es gibt Lock-up-Vereinbarungen mit der TO Holding GmbH (18 Monate) und mit Jochen Barthelmäs (18 Monate).
E.6	Verwässerung	Entfällt. Dem Angebot wird keine Kapitalerhöhung vorausgehen, so dass es nicht zu einer Verwässerung kommen kann.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt, da keine solchen Ausgaben den Anlegern in Rechnung gestellt werden.

## II. RISIKOFAKTOREN

*Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapieren markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Wertpapiere ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapiere der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.*

*Die wesentlichen Risiken der Consus Commercial Property AG bzw. ihrer Aktien sind nachfolgend dargestellt. Es besteht aber die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend dargestellten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier aufgeführten Gründen nicht imstande ist, ihren Verpflichtungen gegenüber ihren Aktionären oder auch gegenüber anderen Parteien (Verkäufern, Dienstleistern, Kreditgebern oder anderen Vertragspartnern) nachzukommen. Aufgrund der ihr derzeit zur Verfügung stehenden Informationen werden solche Gründe von der Emittentin gegenwärtig entweder nicht gesehen oder nicht als wesentliche Risiken angesehen.*

*Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten markt- und branchenspezifischen und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Wertpapiere in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Wertpapiere investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Wertentwicklung der Wertpapiere auswirken.*

*Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.*

### **Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Branche**

#### **Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren**

##### ***Risiken im Zusammenhang mit der Immobilienbranche***

Die Emittentin ist in der Immobilienbranche tätig. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere

- die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern,
- die Verfügbarkeit von potenziellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit der Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten,

- das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarkts selbst,
- die demographische Entwicklung in Deutschland und damit auch die Beschäftigtenzahl, für die Gewerbeimmobilienraum benötigt wird,
- die Änderung von regulatorischen Rahmenbedingungen,
- die Entwicklung der Energiekosten und
- die Standortentscheidungen von Großmietern.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser den Immobilienmarkt beeinflussenden Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

### **Zinsrisiken**

Ein sich verändertes Zinsumfeld kann sich negativ auf die Erfolgchancen bei der Verwertung der Immobilien auswirken. Ein zukünftig höheres Zinsniveau könnte dazu führen, dass potentielle Erwerber für die von der Emittentin verwerteten Immobilien, soweit diese den Erwerb mit Fremdmitteln finanzieren und bei einem höheren Zinsniveau, erhöhte Zinskosten zu tragen hätten. Ein erhöhtes Zinsniveau kann bei der Verwertung von Immobilien dazu führen, dass die Verwertung erschwert wird, weil potentielle Erwerber sich nicht oder nicht mehr in dem bisherigen Maße mit erforderlichen Fremdmitteln finanzieren können. Eine solche Veränderung des Zinsniveaus kann einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

### **Risiken aus Änderungen der (steuerlichen) Rahmenbedingungen**

Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Consus Commercial Property AG auswirken. Der geschäftliche Erfolg der Emittentin hängt auch von den steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland ab.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind in den letzten Jahren ungünstiger geworden. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien als auch bei den Voraussetzungen für den gewerblichen Immobilienhandel als Grundlage für die Gewerbesteuerpflicht, bei den Fristen für private Veräußerungsgeschäfte und bei der Erbschaftsteuer sind bedeutsame Änderungen bereits eingetreten oder geplant. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen könnten sich erheblich nachteilig auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken. Sofern die Emittentin die von ihr gehaltenen Immobilien daraufhin nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen veräußern kann, könnte sich dies negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### **Wettbewerbsrisiken**

Das gegenwärtige Umfeld für Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer hohen Nachfrage nach solchen Immobilien kann weitere Wettbewerber anziehen und somit die Emittentin einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Folge eines solchen verstärkten Wettbewerbs könnte ein größerer Preiswettbewerb bei dem Ankauf der Immobilien sein. Ferner könnten geringere Verkaufserlöse bei einer Verwertung von Immobilien erzielt werden. Schließlich könnte die Emittentin aufgrund verstärkten Wettbewerbs Marktanteile verlieren. Die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin hängt von mehreren Faktoren ab, insbesondere dem Zugang zu geeigneten Immobilien zum Erwerb und zur Verwertung, einer erfolgreichen Auswahl der zu erwerbenden Immobilien und deren Wertsteigerung, einem erfolgreichen Asset Management sowie dem Zugang zu geeigneten potentiellen Erwerbern von zu verwertenden Immobilien. Bei einem verschärften Wettbewerb könnten Wettbewerber schließlich auch erfolgreicher bei der Verwer-

tung von Immobilien sein. Jeder dieser Faktoren oder alle Faktoren gemeinsam könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken aus der Änderung oder Verschärfung von aufsichtsrechtlichen Bestimmungen***

Seit den letzten Jahren ist eine stetige Verschärfung der aufsichtsrechtlichen Regelungen zu beobachten. Insbesondere der EU-Gesetzgeber reagiert auf die Finanzkrisen des letzten Jahrzehnts, indem bereits bestehende Regelungen ausgeweitet oder Geschäftsbereiche auch erstmals (und gegebenenfalls auch rückwirkend) einer aufsichtsrechtlichen Kontrolle unterzogen werden.

Die sich ständig verschärfenden und nicht weitergehend voraussehbaren aufsichtsrechtlichen Anforderungen könnten das Geschäftsmodell der Emittentin für die gegenwärtigen Geschäftsbereiche in Frage stellen. Zukünftige aufsichtsrechtliche Reformvorschläge infolge der noch andauernden Finanzmarktkrise können das Geschäftsmodell der Emittentin und das Wettbewerbsumfeld der Emittentin wesentlich negativ beeinflussen. Es ist insbesondere mit einer fortschreitenden Regulierung von Investoren zu rechnen, was dazu führen könnte, dass diese ihr Kapital aus der Emittentin zurückziehen müssten.

Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken aus der Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung***

Die Entwicklung und Veränderung volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Veränderung der Konsumneigung, das Sparverhalten oder die Entwicklung des Zinsniveaus, können einen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

#### ***Die Immobilienstandorte der Emittentin in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig und könnten an Attraktivität verlieren***

Jeder Immobilienstandort wird einerseits von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst, unterliegt andererseits aber auch den jeweiligen Besonderheiten des betreffenden regionalen Marktes. Beispielsweise weist Frankfurt am Main bezogen auf die großen Immobilienstandorte eine überdurchschnittliche Leerstandsquote auf. Einzelne Standorte, insbesondere kleinere Städte außerhalb der Metropolen und Ballungszentren, in denen die Emittentin investiert hat, könnten in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung stark von wenigen Unternehmen oder Unternehmensbranchen abhängen. So können die Insolvenz, Schließung oder der Wegzug großer oder für bestimmte Regionen bedeutsamer Unternehmen bzw. von Unternehmen einzelner oder mehrerer Branchen sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Standortes und damit auf das zukünftige Portfolio der Emittentin auswirken. Die Emittentin hat auf die genannten Faktoren keinen Einfluss.

Eine negative wirtschaftliche Entwicklung an einem oder mehreren der Standorte könnte zu verringerten Mieteinnahmen oder Mietausfällen führen und sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken aus Änderungen der Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung der Immobilien***

Die Emittentin finanziert den Erwerb von Immobilien mittelbar über Objektgesellschaften überwiegend durch Bankdarlehen und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen einschließlich der Sicherheitenbestellung zu begleiten. Dies gilt gleichermaßen im Falle anstehender Prolongationen von Darlehen.

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Auch der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken könnten Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer

Kreditengagements zwingen. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote könnte die Möglichkeiten der Emittentin bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.

Stehen im deutschen Immobilienmarkt im Allgemeinen oder der Emittentin oder einem potenziellen Erwerber im Besonderen nicht ausreichend Mittel zur Fremdkapitalfinanzierung zur Verfügung, könnte dies die Durchführung von Immobilieninvestitionen, Immobilienankäufen und -verkäufen, Finanzierungen oder Darlehensverlängerungen behindern.

Der Eintritt einer oder mehrerer der vorgenannten Risiken im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der Emittentin könnte erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

#### ***Risiken aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland***

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktiengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch Vorschriften des Baurechts inklusive Brandschutzbestimmungen, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts. Einzelne Objekte könnten auch unter Denkmalschutz stehen, was zu Einschränkungen in der Nutzung oder der Entwicklungsmöglichkeit sowie zu zusätzlichen Erhaltungsmaßnahmen führen könnte. Im Zuge der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) in deutsches Recht kann nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise zukünftig auch die Vorschriften des Investmentrechts auf die Emittentin Anwendung finden werden.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energiesparverordnung), des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der oben dargestellten weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Emittentin auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, sieht sie in nachteiligen Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen Risiken. Jede Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### **Unternehmensbezogene Risikofaktoren**

##### ***Risiken steigender oder fallender Immobilienpreise***

Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für die Consus Commercial Property AG schwierig bis hin unmöglich wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. Sollte es der Emittentin in Zukunft nicht gelingen, geeignete Immobilien und Immobilienportfolios zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und das Wachstum der Emittentin. In gleicher Weise können fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die Emittentin haben. Hierbei besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung der Immobilienpreise die von der Emittentin zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der

Emittentin erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken aus der Abhängigkeit vom Asset Manager***

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Consus Commercial Property AG hängt wesentlich von dem mit der Durchführung des Asset Managements betrauten Partners, der publicity AG, ab. Ein Ausfall oder Fehlentscheidungen der publicity AG oder ihres Managements könnten sich in erheblichem Maße nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Insoweit sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements der publicity AG hinsichtlich der durch die Emittentin gehaltenen Assets für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin entscheidend. Sollte es zu einem Ausfall oder zu Fehlentscheidungen der publicity AG als Asset Manager oder ihres Managements kommen, kann dies gravierende Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin haben.

#### ***Risiken aufgrund von Fehleinschätzungen bei Immobilienerwerb***

Die Consus Commercial Property AG ist dem Risiko der Fehleinschätzung von Bewertungsmerkmalen bei Ankaufsentscheidungen von Immobilienobjekten ausgesetzt. Bei dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios durch die Emittentin könnten sich Investitionen im Nachhinein als nicht erfolgreich herausstellen. Die beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios getroffenen Annahmen und Bewertungsgrundlagen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten nicht erkannte Risiken und/oder unerwartete Nachteile im Zusammenhang mit erworbenen Immobilien und Immobilienportfolios auftreten, die nicht in die Bewertungsgrundlage und die Annahmen einbezogen worden sind. Solche Fehleinschätzungen im Zusammenhang mit oder negative Entwicklungen von Immobilien-Investments könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken des Mietmarktes***

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes, insbesondere durch ein zunehmendes Angebot verfügbarer gewerblicher Mietflächen bei gleichbleibender oder sinkender Nachfrage oder auch allgemein sinkender Nachfrage für gewerbliche Mietflächen, könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen oder zu einer negativen Mietpreisentwicklung und damit verminderten Mieteinnahmen oder geringeren Mieteinnahmen als bei zugrunde gelegten Bewertungen für erworbene Immobilien führen. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Consus Commercial Property AG verschlechtern.

#### ***Altlastenrisiken***

Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien erworben zu haben oder zukünftig zu erwerben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten für die Beseitigung und Entsorgung solcher Altlasten und Schadstoffe sowie die damit verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen. Möglicherweise gegen den Verursacher oder einen früheren Eigentümer bestehende Regressansprüche könnten sich zudem aus verschiedenen Gründen als nicht durchsetzbar erweisen. Sollten aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften, z.B. nach dem Bundesbodenschutzgesetz oder aufgrund zivilrechtlicher Haftungstatbestände derzeit nicht geplante Kosten für die Beseitigung von Altlasten und Schadstoffen oder daraus entstandener Schäden anfallen oder die Emittentin derartigen zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein, würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken aus zivilrechtlicher Haftung***

Die Consus Commercial Property AG ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen sowohl bei der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt. Die Emittentin übernimmt regelmäßig in Verkaufs- und Mietverträgen die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften (z.B. die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen) und gibt teilweise Zusicherungen und negative Kenntniserklärungen ab. Sollten diese zugesicherten Eigenschaften nicht vorhanden sein oder sollten entgegen der

abgegebenen Erklärungen Kenntnisse vorliegen, wäre die Emittentin zu Schadensersatzzahlungen an Erwerber bzw. Mieter verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass ein Rückgriff auf den Veräußerer des Objektes nicht oder nur teilweise möglich ist. Solche Schadensersatzzahlungen sowie entsprechende zu bildende Rückstellungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### ***Risiken aus noch nicht erfolgten Finanzierungen***

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert auf dem Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien. Für den Ankauf muss die Emittentin erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel werden zum einen aus Eigenmitteln der Emittentin, zum weit überwiegenden Teil aber aus Fremdmitteln stammen, die insbesondere über Banken, andere Finanzierer und über den Kapitalmarkt erbracht werden sollen. Sofern es der Emittentin in Zukunft nicht gelingt, Fremdfinanzierungen (einzeln oder auf Portfoliobasis) zu sichern oder zu dem von ihr angestrebten Bedingungen zu erlangen, wird sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Immobilien zu erwerben. Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien zur Verfügung stünden.

Aufgrund fehlender Investorengelder und Fremdkapital könnte zudem das notwendige Minimumvolumen der verwalteten Vermögensgegenstände unterschritten werden und somit eine langfristige nicht ausreichende wirtschaftliche Ertragsbasis herrschen.

Auch die schon getätigten Immobilienkäufe bedürfen überwiegend noch der Finanzierung. Alle Restkaufpreiszahlungen aus den bislang getätigten Immobilienkäufen, die das künftige Immobilienportfolio bilden, zusammen genommen belaufen sich auf EUR 162.690.640,00 (bei einem Gesamtkaufpreis von EUR 173,12 Mio.), wobei zumindest für den ganz überwiegenden Teil der Restkaufpreiszahlungen Fremdfinanzierungsbedarf besteht.

Die Consus Commercial Property AG hat bislang mit keiner Bank und keinem anderen Finanzierer einen Finanzierungsvertrag zur Finanzierung des Erwerbs irgendeiner der Immobilien in ihrem künftigen Immobilienportfolio abgeschlossen. Daher besteht das Risiko, dass ihr ein solcher Abschluss für einen einzelnen Immobilienerwerb nicht gelingt oder sogar mehrere oder alle solche Abschlüsse nicht gelingen.

All das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken. Sollten die Finanzierungen mehrere (oder gar alle) Immobilienerwerbe weder auf Einzel- noch auf Portfoliobasis (und insoweit auch keine Brückenfinanzierungen) zustandekommen, könnte dies die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

### ***Risiken aus noch nicht erfolgten Brückenfinanzierungen***

Neben den genannten Risiken aus den noch nicht erfolgten Finanzierungen, nämlich, dass über Banken, andere Finanzierer oder über den Kapitalmarkt die Finanzierung des Ankaufs von bestimmten Immobilien oder von Immobilien allgemein nicht oder nicht zu den von der Emittentin angestrebten Bedingungen sichergestellt werden kann, ist es ebenso ein Risiko, dass eine solche Finanzierung nicht rechtzeitig für den Immobilienerwerb zu erhalten ist. Ein so entstehender Zwischenfinanzierungsbedarf kann zwar üblicherweise über eine Brückenfinanzierung geschlossen werden, aber das ist in der Praxis nicht sicher. Wird kein Brückenfinanzierer gefunden oder nur eine Brückenfinanzierung zu für die Emittentin unattraktiven Bedingungen,

gilt im Prinzip das gleiche, wie oben in diesem Abschnitt zu den Risiken aus den noch nicht erfolgten Finanzierungen beschrieben.

Die Consus Commercial Property AG hat bislang mit keiner Bank und keinem anderen Brückenfinanzierer einen Brückenfinanzierungsvertrag zur Zwischenfinanzierung des Erwerbs irgendeiner der Immobilien in ihrem künftigen Immobilienbestand abgeschlossen. Daher besteht das Risiko, dass ihr weder der (vor Restkaufpreiszahlung) rechtzeitige Abschluss eines Finanzierungsvertrages bzw. in mehreren oder allen Fällen von Finanzierungsverträgen gelingt noch der Abschluss eines entsprechenden Brückenfinanzierungsvertrages bzw. in mehreren oder allen Fällen von entsprechenden Brückenfinanzierungsverträgen.

Das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken. Sollten weder Finanzierungen noch Brückenfinanzierungen für mehrere (oder gar alle) Immobilienerwerbe zustandekommen, könnte dies die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

#### ***Risiken aus den noch nicht erfolgten Eigentumsübergängen der Immobilien***

Das beabsichtigte künftige Immobilienportfolio der Emittentin besteht derzeit ausschließlich aus Immobilien, über die notarielle Kaufverträge abgeschlossen und für die (bis auf in drei Fällen) Anzahlungen (regelmäßig zwischen 5% und 10% des Kaufpreises) geleistet wurden, bei denen aber sowohl die Zahlungen der restlichen Kaufpreise als auch die Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragungen erst nach dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospekts erfolgen werden. Es wurden Auflassungsvormerkungen zugunsten der jeweiligen Objektgesellschaften der Emittentin in die Grundbücher eingetragen.

Alle Immobilien im künftigen Immobilienportfolio der Emittentin wurden zwar bereits schuldrechtlich gekauft, aber der sachenrechtliche Eigentumsübergang ist jeweils ebensowenig erfolgt wie der Übergang von Besitz, Lasten und Nutzung. Es wurden Anzahlungen geleistet (aber nicht in allen Fällen) und es gibt noch keine abgeschlossenen Finanzierungen im Hinblick auf die restlichen Kaufpreise (weder auf Einzel- noch auf Portfolio- oder Brückenfinanzierungsbasis).

Das bedeutet auch, dass es vor einer endgültigen Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung durch entsprechenden Eintrag ins Grundbuch (und bei Erbbaurechten zusätzlich ins Erbbaugrundbuch gem. §§ 14 ff. Erbbaurechtsgesetz („**Erbbaurechtsgesetz**“)) zu einem Vertragsbruch durch einen Verkäufer, einer Anfechtung des Kaufvertrages (oder Erbbaurechtsvertrages) bzw. zu einem Rücktritt von einem solchen kommen kann. In der Folge bestehen die Gefahren, dass es zu gerichtlichen Verfahren gegen solche Verkäufer kommen kann bzw. muss, dass Anzahlungen nicht an die Emittentin zurückgezahlt werden und es so zu einem beträchtlichen wirtschaftlichen Schaden bei der Emittentin kommt, vor allem aber auch, dass es zu keiner Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung kommt und die betroffene Immobilie dann nicht mehr zum künftigen Immobilienportfolio der Emittentin gehört.

Außerdem besteht umgekehrt das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, bei Fälligkeit den Restkaufpreis zu zahlen, weil es ihr nicht gelungen ist, eine dafür erforderliche Finanzierung (einzeln oder auf Portfoliobasis) und/oder Brückenfinanzierung zu erhalten. Auch dann wird es zu keiner Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung kommen und es könnte nicht nur zu einer Nichtrückerstattung einer Anzahlung oder zu Schadenersatzansprüchen des Verkäufers (und damit in beiden Fällen zu einem beträchtlichen Schaden bei der Emittentin) kommen, sondern die betroffene Immobilie würde dann auch nicht mehr zum künftigen Immobilienportfolio der Emittentin gehören.

Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien insoweit nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant

würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolios zur Verfügung stünden. Kommt es bei einer Verkleinerung des beabsichtigten künftigen Immobilienportfolios zudem dazu, dass das notwendige Minimumvolumen der verwalteten Vermögensgegenstände unterschritten wird, könnte das zu einer langfristig nicht ausreichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis führen. Zudem könnten sich aus dem Publikwerden solcher Vorgänge Reputationschäden bei der Emittentin ergeben, die solche negativen Tendenzen weiter verstärken würden.

All das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken, diese in ihrer Existenz gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

### ***Risiken aus zu geringem Geschäftskapital***

Das Geschäftskapital der Emittentin reicht für ihre gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen nicht für die nächsten 12 Monate aus.

Die Emittentin benötigt mindestens EUR 162.690.640,00, um ihre nach dem 31.12.2016 anstehenden Verpflichtungen zu decken. Die Emittentin verfügte zum 31.12.2016 über EUR 17.557.487,10 an Geschäftskapital. Dieses Geschäftskapital wurde durch die Kapitalerhöhung am 17.03.2017 um EUR 33 Mio. (ungeprüft) aufgestockt. Das Eigenkapital insgesamt beläuft sich zum Prospektdatum auf ca. EUR 55 Mio. Da sich die Verpflichtungen zu Restkaufpreiszahlungen auf EUR 162.690.640,00 belaufen, geht die Emittentin zum Datum des Prospekts von einem Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 107.690.640 (ungeprüft) aus. Das derzeitige Geschäftskapital wird voraussichtlich mit Fälligkeit der zweiten Kaufpreiszahlung für die Immobilie in Nordstedt am 15.04.2017 verbraucht sein.

Um das fehlende Geschäftskapital zu beschaffen, plant die Emittentin sich insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren. Dazu plant sie unter anderem, Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern (vor allem Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten) abzuschließen.

Die Aufnahme solcher Darlehen soll in der Regel auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen und mit einer zumeist auf das jeweilige Immobilienportfolio beschränkten Besicherung. Dadurch würde ein unbegrenzter Durchgriff auf die Emittentin, ihre Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolios oder Objekte verhindert (non-recourse).

Es ist geplant, dass die Finanzierung größtenteils über (regionale) Banken erfolgt und eine solche Bank als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht an dem jeweiligen Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bei allen Immobilienerwerben bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. (bis auf eine mögliche Ausnahme) der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen. Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Emittentin will die Verhandlungen mit den miteinander im Wettbewerb stehenden Banken, Finanzierern und Investmentbanken zur Erreichung bestmöglicher Konditionen ohne Zeitdruck zu führen, so dass diese eventuell erst kurz vor den jeweiligen Restkaufpreiszahlungen (siehe Ziffer VIII.5 oben), also erst im zweiten Quartal 2017 und damit erst nach der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München im Segment m:access zu Ende gebracht werden.

Sollten weder Finanzierungen noch Brückenfinanzierungen für mehrere (oder gar alle) Immobilienerwerbe zustandekommen, wäre das Geschäftskapital der Emittentin schon sehr bald

aufgebraucht (siehe oben), was die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen könnte. Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienerwerber zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Im schlimmsten Fall könnte dies zur Insolvenz der Emittentin führen.

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals und damit der Investoren in die Aktien kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

### ***Immobilienbezogene Steuerrisiken***

Die Emittentin könnte für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer von ihr erworbenen Immobilie oder eines anderen Rechtsvorgängers haften. Die Finanzbehörden können beispielsweise den Erwerber von Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen für Steuerschulden des Veräußerers als Haftungsschuldner in Anspruch nehmen. Gesetzliche Grundlagen für eine Haftung des Erwerbers finden sich insbesondere in § 75 Abgabenordnung (AO) für Steuern, bei denen sich die Steuerpflicht auf den Betrieb gründet, sowie in § 11 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GrStG). Auf der Rechtsgrundlage des § 50a Abs. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) birgt der Verkauf deutscher Immobilien durch außerhalb Deutschlands ansässige Gesellschaften oder natürliche Personen zusätzlich das Risiko, dass die deutschen Finanzbehörden den Käufer verpflichten, eine Pauschale von bis zu 25% des Kaufpreises zur Sicherung der auf den Kaufpreis entfallenden Einkommensteuer für Rechnung des Verkäufers einzubehalten und abzuführen. Daneben kann der Erwerber, wenn der Erwerb des Grundstücks umsatzsteuerlich als Geschäftsveräußerung im Ganzen anzusehen ist, für Vorsteuern, die der Veräußerer geltend gemacht hat, im Wege der sog. Vorsteuerberichtigung in Anspruch genommen werden, auch wenn sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bereits vor dem Erwerb verändert haben. Es lässt sich nicht ausschließen, dass ein solches Risiko etwa in Bezug auf die von der Emittentin erworbenen Grundstücke besteht. Sollte die Emittentin für solche Steuern oder andere in Anspruch genommen werden, könnte sich diese Inanspruchnahme erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### ***Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen***

Zentrale Komponenten für den Erfolg der Emittentin bilden nach Einschätzung der Emittentin das umfangreiche Know-how, die langjährigen Kontakte und Geschäftsbeziehungen sowie die Branchenerfahrung bestimmter Schlüsselpersonen. Hierzu zählen insbesondere Jochen Barthelmäs und Boris Hardi als Vorstände der Emittentin und die Vorstände der publicity AG Thomas Olek und Frederik Mehlitz. Insbesondere diese Schlüsselpersonen verfügen über ein umfangreiches Netzwerk in der Immobilienbranche und Bankenwelt, das es der Consus Commercial Property AG regelmäßig ermöglicht, Kenntnis von potentiell zu erwerbenden Immobilien zu erlangen.

Die Emittentin kann das Ausscheiden oder den Verlust von Schlüsselpersonen nicht vollständig verhindern. Ein etwaiges Ausscheiden bzw. ein Verlust, eine teilweise oder vollständige Arbeitsunfähigkeit oder ein Motivationsrückgang von Schlüsselpersonen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin auswirken.

### ***Störungen oder Ausfälle der IT-Systeme oder ein unbefugter Datenzugriff könnten zu Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs führen.***

Die Geschäftsprozesse der Emittentin erfordern den umfassenden Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien. Der Sicherheit und der ständigen Verfügbarkeit der Informationstechnologie (IT) und Telekommunikations-Infrastruktur und der eingesetzten IT-Anwendungen kommt daher eine erhebliche Bedeutung zu. Ein Ausfall einzelner oder mehrerer IT-Systeme aufgrund von Sabotage oder technischer Defekte könnte zur Beeinträchtigung der laufenden Tätigkeit der Emittentin führen und erhebliche Kosten verursachen, die mit der Dauer

des Ausfalls ansteigen. Weitere Risiken bestehen im Zusammenhang mit der elektronischen Speicherung und Nutzung geschäftsrelevanter Daten. Unbefugter Zugriff von außen, missbräuchliche Nutzung oder unbeabsichtigte Weitergabe sensibler Daten durch Mitarbeiter könnten nicht nur zum Verlust von Betriebsgeheimnissen führen, sondern auch Datenschutzbestimmungen verletzen. Sollte es zu Ausfällen, Störungen oder unbefugten Datenzugriffen beim Einsatz der IT- und Telekommunikationssysteme der Emittentin kommen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken im Zusammenhang mit der Reputation***

Der Umgang mit dem Risiko einer Rufschädigung ist für den Wert der Marke der Emittentin von überragender Bedeutung. Der gute Ruf eines Unternehmens, dessen Anteile zum Handel in das Segment m:access der Börse München einbezogen sind, stellt einen wichtigen Vermögenswert dar und ist von wesentlicher Bedeutung für die Gewinnung und Bindung von Anlegern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern.

Der Ruf eines Unternehmens kann von vielen Faktoren bedroht werden, darunter u.a. unethischen Geschäftspraktiken, Fehlverhalten von Mitarbeitern, Nichteinhaltung der Mindeststandards für Dienstleistungen und Qualität, Compliance-Verstöße und Aktivitäten von Kunden und verbundenen Unternehmen. Die Emittentin verfügt über Richtlinien und Verfahren zum Schutz ihres guten Rufs und zur Förderung ethischen Verhaltens, aber diese Richtlinien und Verfahren sind u.U. nicht voll wirksam oder teilweise unwirksam. Negative Schlagzeilen in Bezug auf die Emittentin, ihre Organe, ihr Geschäft, ihre Mitarbeiter oder verbundenen Unternehmen können unabhängig davon, ob sie der Wahrheit entsprechen, den Verlust von Kunden, Mitarbeitern und Anlegern, kostspielige Rechtsstreitigkeiten, rückläufige Erträge und verschärfte staatliche Reglementierungen nach sich ziehen.

#### ***Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen***

Es besteht das Risiko, dass trotz umfangreichen Versicherungsschutzes eventuell eintretende Schäden nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden. Dies kann dadurch eintreten, dass ein eventuell eintretender Schaden in der Höhe nicht vollumfänglich von der Deckungssumme der Versicherung gedeckt ist oder aber die Versicherung grundsätzlich aufgrund der Art und Weise der für den Schaden verantwortlichen Handlung bzw. des Ereignisses ihre Einstandspflicht berechtigter oder unberechtigter Weise ablehnt. Die Versicherung könnte ihre Einstandspflicht ablehnen, weil nach den maßgeblichen Versicherungsbedingungen die Einstandspflicht aufgrund der Art der Pflichtverletzung (z.B. eine vorsätzliche Pflichtverletzung) oder des Inhalts der erbrachten Dienstleistung, aus der der betreffende Schaden hervorgegangen ist, ausgeschlossen ist. In dieser Hinsicht besteht auch das Risiko, dass die Versicherung trotz dem Grunde nach bestehender vertraglicher Einstandspflicht das Aufkommen für einen Schaden ablehnt, weil diese die dahingehenden Versicherungsbedingungen abweichend interpretiert.

Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des betroffenen Unternehmens und damit auf die Emittentin insgesamt bis hin zur Gefährdung des Fortbestands der Emittentin bzw. einzelner ihrer Unternehmen haben.

#### ***Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten***

Laufende oder künftige Rechtsstreitigkeiten, die hohe Kosten verursachen und sich negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin auswirken könnten, sind nicht bekannt.

#### ***Allgemeine betriebliche Risiken***

Die Emittentin ist operationellen Risiken ausgesetzt, die sich aus versehentlichen oder absichtlichen Fehlern bei Durchführung ihrer Geschäftstätigkeit oder auf Ebene angebundener Dienstleister ergeben. Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren.

Betriebliche Risiken können die Geschäftsabläufe der Emittentin stören, zu regulierenden Maßnahmen gegen sie führen oder ihr Wachstum behindern. Ein betriebliches Risiko stellt das Verlustpotenzial dar, das auf unzulängliche oder fehlgeschlagenen interne Prozesse, Menschen oder Systeme oder auf externe Ereignisse zurückzuführen ist. Dazu zählen auch Einschränkungen bei den Finanzsystemen und -kontrollen der Emittentin, Mängel in rechtlichen Dokumenten,

eine Nichtbefolgung bei der Ausführung rechtlicher, regulativer und treuhänderischer Pflichten, technische Mängel sowie das Verlustrisiko, das betrieblichen Problemen zuzuschreiben ist. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin sind abhängig von ihrer Fähigkeit zur Verarbeitung einer Vielzahl von Geschäften und Transaktionen. Die Durchführung dieser Geschäfte wiederum ist von Finanz-, Buchhaltungs- und anderen Datenverarbeitungssystemen abhängig. Falls eines dieser Systeme nicht vorschriftsgemäß funktioniert, muss die Emittentin unter Umständen finanzielle Einbußen, eine Störung seiner Geschäftstätigkeiten, die Kundenloyalität, regulierende Eingriffe oder eine Rufschädigung hinnehmen.

All das könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.

***Das Wachstum der Emittentin macht eine fortlaufende Anpassung der organisatorischen und technischen Strukturen erforderlich***

Die Emittentin verfügt über Controlling-, Planungs- und Steuerungsinstrumente. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass zusätzliche Mittel und Maßnahmen für ein wirksames Management der Emittentin erforderlich werden. Sollten die Controlling- und Risikomanagementsysteme nicht die benötigten Informationen in der notwendigen Weise zur Verfügung stellen oder das Wachstum der Emittentin weitere Anpassungen an diese Systeme erforderlich machen, könnte dies dazu führen, dass auf etwaige Veränderungen der Risiken nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung reagiert werden könnte.

Der künftige Erfolg der Emittentin hängt von ihrer Fähigkeit ab, das existierende Management sowie angebundene dritte Dienstleister langfristig an sich zu binden und ggf. neue, qualifizierte Mitarbeiter für sich zu gewinnen. Die Bewältigung eines solchen Wachstums setzt des Weiteren voraus, dass es der Emittentin gelingt, ihre organisatorischen und technischen Strukturen an die Anforderungen einer größeren Geschäftstätigkeit anzupassen.

Sollte der Emittentin die erfolgreiche Umsetzung des Wachstumsmanagements nicht gelingen oder sollte sie mit einem überproportionalen Anstieg betrieblicher Aufwendungen aufgrund von organisatorischen Maßnahmen verbunden sein, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.

***Die Consus Commercial Property AG ist bei einem nicht plangemäßen Verkauf von Immobilien Kostenrisiken im Zusammenhang mit der vorfälligen Beendigung von Darlehensverträgen und Zinssicherungsinstrumenten oder aufgrund von Zinsänderungen ausgesetzt***

Die Emittentin wird sowohl Darlehensverträge mit fest vereinbarten Zinssätzen für bestimmte Laufzeiten, als auch Darlehensverträge mit variabler Verzinsung abschließen. Im letztgenannten Fall könnte die Emittentin auch Zinssicherungsgeschäfte abschließen, deren Zweck es ist, die Zinskosten gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. In beiden Fällen ist die Emittentin bei vorzeitigem Verkauf eines Objekts den Risiken der Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigung für aufgenommene Darlehen und der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Bei variabel verzinsten Darlehen könnten in diesem Fall zudem Kosten im Zusammenhang mit der Auflösung der Zinssicherungsgeschäfte entstehen, insbesondere wenn diese zu diesem Zeitpunkt einen negativen Marktwert haben. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nicht wie geplant gelingt und Darlehen außerplanmäßig verlängert werden müssen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

***Zinsrisiken im Zusammenhang mit einem hohen Fremdkapitalanteil***

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin basiert auf einem hohen Fremdkapitalanteil; siehe auch nachfolgenden Risikofaktor "Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der zukünftigen Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen".

Von der Emittentin zur Steuerung bestehender Zinsänderungsrisiken eventuell abzuschließende derivative Finanzinstrumente (oder deren Nichtabschluss) könnten das Risiko aus Zinsänderungen zur Beibehaltung der notwendigen Flexibilität unter Umständen nicht vollumfänglich für sämtliche Darlehensverträge mit variabler Verzinsung absichern. Zinserhöhungen könnten sich folglich insoweit auf die Fremdkapitalfinanzierungskosten auswirken, als die variabel verzinsten Fremdfinanzierungen anteilig nicht durch Zinssicherungsinstrumente abgesichert sind und damit

einen Anstieg der Finanzierungskosten nach sich ziehen. Durch zukünftige Rückgänge des Marktzinsniveaus können sich aus den derivativen Zinssicherungsinstrumenten negative Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital ergeben, da bei sinkenden Zinsen die Zinssicherungsinstrumente einen negativen Zeitwert aufweisen können, der mit dem bilanziellen Eigenkapital zu verrechnen ist. Änderungen der Zinssätze könnten sich somit erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

#### ***Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten***

Die Emittentin unterliegt im Rahmen bestehender Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken verschiedenen Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten, die während der Dauer der Vereinbarungen beachtet werden müssen. Beispielsweise unterliegt die Emittentin in den von ihr abgeschlossenen Darlehensverträgen zum Teil Financial Covenants (Verpflichtungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen). Bei einer Verletzung der in den bestehenden Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken vorgegebenen Verpflichtungen, etwa infolge einer Gefährdung der Financial Covenants, könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen. Sollte in derartigen Fällen die Rückzahlung aus vorhandener Liquidität nicht möglich sein, so wäre die Emittentin unter Umständen gezwungen, andere Darlehen mit ungünstigeren Konditionen aufzunehmen beziehungsweise Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Immobilien sogenannte Notverkäufe – zu schaffen.

Der Eintritt einer oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnten erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

#### ***Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage verschlechtern***

Die Emittentin unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von langfristigen Mietverträgen, außerordentliche Kündigungen von Mietverträgen, Ausbleiben einer regulären Nachvermietung oder die Insolvenz eines oder mehrerer Hauptmieter könnte zu einer erheblichen Belastung für den Cash-Flow der Emittentin führen.

Wird ein Mietvertrag nicht verlängert, kann eine Kettenreaktion bei etwaigen anderen gewerblichen Mietern im selben Objekt nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere an den Standorten außerhalb der Metropolen und Ballungszentren, aber auch in deren Randlagen könnte bei Nichtverlängerung eines Mietvertrages oder bei Insolvenz des bisherigen (Haupt-) Mieters die Nachvermietung nicht oder nicht an Mieter ähnlicher Bonität gelingen. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn sich Großmieter entscheiden sollten, ihre Standorte zu konsolidieren oder diese zu verlagern.

Neben den daraus resultierenden fehlenden Einnahmen kann dies auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und Nebenkosten von Leerstandsflächen weiter gezahlt werden müssen, aber nicht von Mietern erstattet werden. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Leerstandsflächen für Unterhalts-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht weitergegeben werden können. Sollte die Emittentin eine Verschlechterung ihrer vermieteten Objekte nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern, könnte dies zu einer Erhöhung des Leerstands führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Einnahmen aus bestehenden oder zukünftigen Mietverträgen und auf die hiermit verbundenen Kosten haben.

Auch besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund äußerer Umstände, wie etwa einer Änderung in der Infrastruktur oder der Bevölkerungsstrukturen, die Umgebung und damit die Attraktivität der Immobilien verschlechtern.

Sofern die für diese Objekte abgeschlossenen Mietverträge gekündigt werden oder auslaufen, besteht in der Folge die Gefahr, dass die Mieteinnahmen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen niedriger zu kalkulieren sind oder aufgrund einer nicht möglichen Weitervermietung ganz ausfallen, was wiederum zu einer Erhöhung des Leerstands führen würde.

Der Wegfall von Mietern, der Ausfall von Mieteinnahmen, das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von Mietverträgen könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Emittentin haben.

***Risiken im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung langfristige Mietverträge aufgrund der strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts***

Die Tochter- oder Enkelgesellschaften der Emittentin haben überwiegend langfristige Gewerbemietverträge, die sie bzw. der von ihnen eingesetzte Immobilien-Asset-Manager entweder selbst abschließt oder in die sie kraft Gesetzes beim Erwerb von Immobilien eingetreten sind. Langfristige Mietverträge sind ohne wichtigen Grund nach deutschem Recht nur dann nicht vorzeitig kündbar, wenn sie der Schriftform genügen, d.h. eine Urkunde vorliegt, die alle wesentlichen Bedingungen des Mietverhältnisses einschließlich aller Anlagen, insb. Bestimmung der vermieteten Flächen und die Unterschriften beider Parteien auf demselben Dokument, enthält. Die Einzelheiten zu diesen und weiteren Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform eines langfristigen Mietvertrages werden von den deutschen Gerichten unterschiedlich, aber prinzipiell streng gehandhabt. Die Rechtsprechung ist schwankend und schwer überschaubar. Einzelne Mietverträge der Emittentin genügen gegebenenfalls nicht allen diesen Anforderungen. Mieter könnten diesen Umstand ausnutzen, um langfristige Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden oder Vertragsänderungen zu Lasten der Emittentin durchzusetzen.

Die Kündigung oder Änderung von bestehenden Mietverträgen und damit einhergehenden Ausfall von Mieterträgen könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Emittentin haben.

***Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen***

Ein Teil der Mietverträge der Gewerbeimmobilien enthält sogenannte Indexierungsklauseln, hinsichtlich derer sich eine Reduzierung der Mieteinnahmen auch aus einer negativen Entwicklung des Referenzindex ergeben könnte. Andererseits könnten Mieterhöhungen im Falle einer positiven Entwicklung des Referenzindex nicht durchsetzbar sein. Die von der Emittentin verwendeten Indexierungsklauseln könnten mithin dazu führen, dass die von der Emittentin zukünftig eingenommenen Mieten nicht mehr marktgerecht sind.

Die Realisierung des vorgenannten Risikos kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der Emittentin auswirken.

***Die teilweise verwendeten Mustermietverträge könnten einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten***

Die Emittentin bzw. ihre betreffende Tochter- oder Enkelgesellschaft bzw. der von ihnen eingesetzte Asset-Manager verwendet in Bezug auf einen Teil ihrer Mietverträge Musterverträge. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung oder aus sonstigen Gründen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Etwaige Fehler oder Unklarheiten in Vertragsmustern wirken sich auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen der Emittentin aus. Dies könnte erheblich negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

***Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren***

Die Emittentin verfügt über ein Risikomanagement- und Compliance-System, welches relevante Risiken und deren Ursachen erfassen, quantifizieren und kommunizieren soll. Damit soll sichergestellt werden, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Auch wenn die Emittentin über ein Risikomanagementsystem verfügt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Management der Emittentin Risiken und Fehlentwicklungen nicht oder zu spät erkennt. Dies könnte zu beträchtlichen unternehmerischen Fehlentscheidungen führen, woraus erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin resultieren können.

***Risiken aus der Mithaftung für Verbindlichkeiten ihrer Beteiligungsgesellschaften ausgesetzt***

Die Emittentin hat für einige ihrer Beteiligungsgesellschaften Garantien, die Mithaftung oder die Verpflichtung zur Abgabe von Patronatserklärungen übernommen. Die Emittentin ist damit dem Risiko der Inanspruchnahme aus von ihr gegebenen Garantie-, Mithaftungs- und Patronatserklärungen ausgesetzt.

Inanspruchnahmen der Emittentin aus diesen Haftungsverhältnissen könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

***Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen***

Im Bereich der Immobilien die in das Portfolio der Emittentin aufgenommen werden sollen ist ein langfristiges Beleihungswertauslauf (Loan to Value – LTV) von ca. 80% geplant. Das Fremdkapital wird als Hebel genutzt, um für das von der Emittentin eingesetzte Eigenkapital eine höhere Verzinsung zu erreichen. Der Hebel ist dabei umso größer, je höher die Fremdkapitalquote ist. Dieser Effekt kann sich umkehren, wenn die wirtschaftlichen Umstände sich verschlechtern und zum Beispiel die Mieteinnahmen aus dem Objekt nicht mehr ausreichen, um den Kapitaldienst zu leisten.

Bei Einstellung des Kapitaldienstes könnte die finanzierende Bank die Immobilie aufgrund der gestellten Sicherheiten für sich verwerten. Dies wiederum könnte die Finanzierungsfähigkeit der Emittentin insgesamt gefährden. In Einzelfällen hat die Emittentin auch die zumeist betraglich begrenzte Mithaftung oder eine Patronatserklärung bzw. die Verpflichtung zur Abgabe einer Patronatserklärung zugunsten von Tochtergesellschaften und Beteiligungen übernommen und könnte hieraus in Anspruch genommen werden. Für die Bedienung des Kapitaldienstes nicht ausreichende Mieteinnahmen könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Im Falle einer anstehenden Prolongation von Darlehen könnte sich die Refinanzierung von Objektgesellschaften mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil als schwierig erweisen. Sollten Refinanzierungen auslaufender Finanzierungsvereinbarungen scheitern oder nur zu unattraktiven Bedingungen möglich sein, könnte die Emittentin zu Notverkäufen gezwungen sein oder wäre dem Risiko ausgesetzt, deutlich höhere Finanzierungskosten in Kauf zu nehmen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

***Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen***

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft für ihre Objektgesellschaften und ihre Zwischenholdinggesellschaft und deren Objektgesellschaften, die die einzelnen Immobilien halten. Demzufolge fallen ausschüttungsfähige Erträge aus dem Verkauf von Immobilien und aus der Vermietung nur bei diesen Gesellschaften oder durch den Verkauf einer Beteiligungsgesellschaft selbst an. Die Kosten für die betrieblichen und sonstigen Aufwendungen sowie Finanzierungskosten der Emittentin müssen im Wesentlichen aus diesen Erträgen gedeckt werden. Die Emittentin kann folglich Zinsen und die Rückzahlung von Fremdfinanzierungen im Wesentlichen nur in dem Umfang vornehmen, in dem ihr Erträge von den Beteiligungsgesellschaften zufließen.

Auch auf Ebene der Objektgesellschaften fallen zudem Kosten der Gründung, der Kapitalbeschaffung, der Geschäftsführung und der laufenden Verwaltung an. Diese Zahlungsverpflichtungen mindern direkt oder indirekt den Wert der Objektgesellschaft. Sie mindern in Folge auch den Umfang der an die Emittentin auszuschüttenden Erträge.

Die auf Ebene der Emittentin bestehenden Risiken können sich sämtlich auch auf Ebene der Objektgesellschaften realisieren. Soweit Einnahmeausfälle bei einer Objektgesellschaft dazu führen, dass diese den Kapitaldienst für eine Immobilie nicht bedienen kann, droht beispielsweise die Verwertung des betroffenen Assets. Sollte die Emittentin gezwungen sein, liquide Mittel zur Rettung einer Objektgesellschaft einzusetzen, stehen diese liquiden Mittel nicht für andere Maßnahmen der Emittentin, insbesondere geplante Investitionen, zur Verfügung.

Sollten die Beteiligungsgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang Erträge an die Emittentin ausschütten oder sollte die Emittentin auf Grund eines sich auf Ebene einer Objektgesellschaft

realisierenden Risikos gezwungen sein, diese mit Kapital auszustatten, wird sich dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ auswirken.

#### ***Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums***

Die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Gesellschafter der Vorstand der pubilty AG Herr Thomas Olek ist, hält zum Prospektdatum 25,01% des Grundkapitals der Emittentin. Der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien oder der Eindruck, dass derartige Verkäufe bevorstehen, kann erhebliche nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktien als auch auf die künftige Fähigkeit der Emittentin zur Kapitalaufnahme durch das Angebot neuer Aktien haben.

#### ***Prognosen und Ausblicke der Consus Commercial Property AG können wesentlich von den späteren tatsächlichen Ergebnissen der Consus Commercial Property AG abweichen.***

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert wesentlich auf internen Prognosen, Marktanalysen und Berechnungen, z.B. im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes, auf die Möglichkeit die zu erwerbenden Immobilienobjekte zu optimieren und zu veräußern. Die Emittentin stützt sich zur Erstellung des Business Plans der Emittentin sowie zu den einzelnen Investitionsobjekten auf den langjährigen Sachverstand ihrer Mitarbeiter und zieht öffentliche Quelle und Statistiken, z.B. von Verbänden, heran. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Prognosen nicht oder nur zum Teil eintreten. Eine erhebliche negative Abweichung von den u.a. auf Prognosen und Ausblicken beruhenden Businessplänen könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

#### ***Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aufnahme des Handels der Aktien***

#### ***Im Zusammenhang mit der Aufnahme des Handels könnten erhebliche Verkäufe von Aktien der Emittentin erfolgen, die zu Aktienkursverlusten führen können; solche Verkäufe sind auch in der Folgezeit möglich.***

Vor der Notierung der Aktien gibt es keinen öffentlichen Markt für die Aktien der Emittentin. Es gibt keine Garantie, dass sich ein liquider Handel für die Aktien entwickelt und etabliert. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien schnell oder zum Marktpreis zu veräußern, wenn kein aktiver Handel für die Aktien existiert. Nach Aufnahme des Handels an der Börse München ist nicht auszuschließen, dass eine Reihe von Aktionären ihre Aktien alsbald veräußern, so dass der Kurs der Aktien anfangs stark nachgibt. Sollten Aktionäre eine erhebliche Zahl ihrer Aktien im Markt veräußern, könnte dies den Aktienkurs der Emittentin negativ beeinflussen.

#### ***Die Wertpapiermärkte und der Kurs der Aktien der Emittentin können volatil sein***

Die Wertpapiermärkte unterliegen einer erheblichen Volatilität. Solche Kursschwankungen können, soweit sie die Aktien der Emittentin betreffen, auch unabhängig von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auftreten. Die Kursschwankungen können sowohl auf die hohe Volatilität an den Wertpapiermärkten im Allgemeinen als auch die Entwicklungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder der Emittentin im Besonderen zurückzuführen sein. Insbesondere auch folgende externe Faktoren könnten den Kurs der Aktien der Emittentin negativ beeinflussen: Erwartungen des Markts über die Wertentwicklung von Immobiliengesellschaften sowie deren tatsächliche Wertentwicklung; die Einschätzung der Investoren hinsichtlich des Erfolgs sowie der in diesem Prospekt beschriebenen Unternehmensstrategie; die Mitgliedschaft von Aktien der Emittentin in einem Index; mögliche Rechtsstreitigkeiten oder regulatorische Maßnahmen, die die Emittentin oder Branchen betreffen, die auf die Emittentin Einfluss haben; öffentliche Bekanntmachungen über Insolvenzen oder ähnliche Restrukturierungsmaßnahmen sowie Untersuchungen über die Rechnungslegungspraxis von anderen Gesellschaften der Branche sowie Veränderungen des Streubesitzes oder der Aktionärsstruktur der Emittentin.

Der Kurs der Aktien kann daher in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung und Ertragsaussichten deutliche Kursverluste eintreten. Es besteht keine Gewähr, dass der Kurs, zu dem die Aktien im Anschluss an das Angebot notiert werden, dem Angebotspreis entsprechen wird. Investoren können deshalb ihre Aktien möglicherweise nur zu einem Preis verkaufen, der unter dem Erstnotierungspreis liegt.

### ***Ungewissheit über Kursentwicklungen und Liquidität der Aktie***

Die Aktien der Emittentin sind zum Prospektdatum nicht an der Münchener Börse notiert oder einbezogen. Die Emittentin plant die Einbeziehung der Aktien in den und damit deren Handel im Freiverkehrs-Handelssegment m:access nach Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts. Nach Einbeziehung in den m:access gibt es keine Gewähr dafür, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den m:access bietet keine Gewähr für diese Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

### ***Risiken aufgrund eines Streubesitzes***

Zum Datum dieses Prospektes liegt der Streubesitz bei 50,4%. Aktionäre sind möglicherweise nicht in der Lage, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt.

### ***Risiken aufgrund eingeschränkter Handelsliquidität der Aktien***

Aufgrund der zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien der Emittentin könnten Verkäufe auch von anderen Aktionären als dem Mehrheitsaktionär negative Kursentwicklungen auslösen. Bereits eine geringe Anzahl von über die Börse verkauften bzw. zu verkaufenden Aktien kann dadurch einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben. Aktionäre könnten daher nicht in der Lage sein, ihre Aktien zu dem Preis, zu dem sie erworben wurden, zu veräußern.

### ***Das künftige Angebot von Wandelanleihen oder Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen***

Möglicherweise möchte die Emittentin in Zukunft weiteres Kapital durch die Emission von Anleihen (ggf. einschließlich Wandelanleihen) oder Aktien aufnehmen. Die Ausgabe weiterer Aktien oder Wertpapiere, die mit Umwandlungsrechten ausgestattet sind, könnte den Börsenkurs der Aktien der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen und hätte eine Verwässerung des Aktienwerts und des Gewichts der Stimmrechte der bestehenden Aktionäre zur Folge, falls den bestehenden Aktionären keine Bezugsrechte gewährt werden oder die Bezugsrechte nicht ausgeübt werden. Da etwaige künftige Angebote zeitlich und auch von ihrer Art her von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt eines solchen Angebots abhängen würden, kann die Emittentin zur Höhe, zeitlichen Planung oder Art eines künftigen Angebots keine Aussagen treffen oder Schätzungen vornehmen.

Daher tragen die Inhaber von Aktien das Risiko, dass künftige Angebote den Börsenkurs der Aktien belasten und/oder ihre Beteiligungen an der Emittentin verwässern. Zu einer solchen Verwässerung könnte es außerdem kommen, wenn andere Gesellschaften übernommen werden oder Investitionen in Gesellschaften im Austausch gegen neu ausgegebene Aktien der Emittentin getätigt werden und wenn die Mitarbeiter der Emittentin im Rahmen von künftigen Aktienoptionsplänen erhaltene Aktienoptionen ausüben oder im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen Aktien ausgegeben werden.

### ***Dividendenzahlungen könnten künftig ausfallen***

Die künftige Zahlung von Dividenden an die Aktionäre der Emittentin ist von mehreren Faktoren abhängig. Hierzu zählen die unternehmenspolitische Ausrichtung und die Entwicklung der Branche ebenso wie gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Es kann für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet. Die von der Emittentin erwarteten/in Aussicht gestellten Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten und somit die Dividendenrendite deutlich reduzieren.

### ***Risiko in der Insolvenz der Emittentin***

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

***Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen***

Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr an der Börse München in das Handelssegment m:access einbezogen werden. Damit gelten wesentliche Anlegerschutzbestimmungen – insbesondere des Wertpapierhandelsgesetzes – nicht, die bei Emittenten zur Anwendung kommen, deren Aktien im Regulierten Markt (sowie dort gegebenenfalls im General Standard oder Prime Standard) gehandelt werden.

### III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

#### Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Consus Commercial Property AG (nachfolgend: "**Consus Commercial Property AG**" oder „**Consus**“ oder die "**Emittentin**") mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz („**WpPG**“) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von § 16 WpPG ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums („**EWV**“) die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

#### Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München sind 24.200.000 auf den Namen lautende Stückaktien der Consus Commercial Property AG ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Die Aktien sind ab dem 01.01.2016 gewinnberechtigt. Für die Aktien gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number: DE000A2DA414

Wertpapier-Kenn-Nummer: A2DA41

#### Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“, „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ und „Angaben über die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihre Vorstände können daher nicht für den

tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß § 16 Wertpapierprospektgesetz betreffend den Prospekt für Wertpapiere) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

#### **Informationen von Seiten Dritter**

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

#### **Links**

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken und sind kein Teil dieses Prospekts.

#### **Rundungen**

Bestimmte Zahlenangaben, Finanzinformationen und Marktdaten (einschließlich Prozentsätzen) in diesem Prospekt wurden nach allgemeingültigen kaufmännischen Standards gerundet. Es ist daher möglich, dass nicht alle Gesamtbeträge (Summen oder Zwischensummen, Differenzen oder Zahlen, die in einen Bezug gesetzt werden) in diesem Prospekt mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Einzelbeträgen an anderen Stellen in diesem Prospekt in allen Fällen übereinstimmen. Außerdem ist es möglich, dass sich diese gerundeten Zahlen in Tabellen nicht genau zu den in den entsprechenden Tabellen enthaltenen Gesamtsummen aufaddieren.

#### **Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots**

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch als von der Emittentin verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Angebotenen Aktien darunter schließt nicht aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder
- (ii) nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Angebotenen Aktien ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Angebotenen Aktien stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach § 16 WpPG zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Angebotenen Aktien sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Angebotenen Aktien gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Angebotenen Aktien zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Angebotenen Aktien sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den Abschnitt IV verwiesen.

## **Einsehbare Dokumente**

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Landsteinerstraße 6, 04105 Leipzig, Bundesrepublik Deutschland, und in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter [www.consus-cp.de](http://www.consus-cp.de) eingesehen werden:

- die Satzung der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016 (HGB);
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2015 (HGB);
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2014 (HGB);
- der geprüfte Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2016 (IFRS);
- geprüfte Kapitalflussrechnungen der Emittentin vom 01.01.2014 bis 31.12.2014, 01.01.2015 bis 31.12.2015 und vom 01.01.2016 bis 31.12.2016;
- geprüfte Eigenkapitalveränderungsrechnungen der Emittentin vom 01.01.2014 bis 31.12.2014, 01.01.2015 bis 31.12.2015 und vom 01.01.2016 bis 31.12.2016; und
- eventuelle Nachträge nach § 16 WpPG.

## IV. DAS ANGEBOT

### 1. Gegenstand des Angebots und Angebotsbedingungen

Gegenstand dieses Prospekts sind 24.200.000 bestehende auf den Namen lautende Stückaktien der Consus Commercial Property AG ohne Nennbetrag mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Die Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2016 ausgestattet.

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das ausschließlich in Deutschland erfolgt sowie Privatplatzierungen in bestimmten anderen Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich angeboten werden. Dieses Dokument ist daher für Personen aus Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika nicht bestimmt. Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden.

Die Aktien sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

### 2. Voraussichtlicher Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Angebotenen Aktien ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	31.03.2017
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite <a href="http://www.consus-cp.de">www.consus-cp.de</a>	03.04.2017
Beabsichtigte Einbeziehung der Aktien zum Handel im Freiverkehr an der Börse München (m:access)	13.04.2017
Beginn des Angebotszeitraums	13.04.2017
Ende des Angebotszeitraums	13.04.2017

### 3. Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere

Sämtliche Angebotenen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet. Die Emission erfolgt in Euro.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Insbesondere gibt es keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Emittentin.

Die Angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2016 ausgestattet. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

Gemäß § 20 der Satzung ist jeder Aktionär kraft seiner Mitgliedschaft gegenüber der Emittentin und seinen Mitaktionären verpflichtet, die Interessen der Emittentin zu beachten und eine willkürliche oder unverhältnismäßige Rechtsausübung zu unterlassen. Er hat insbesondere im Rahmen einer rechtlichen Auseinandersetzung mit der Emittentin angemessene Rücksicht auf deren Belange zu nehmen.

Verletzt ein Aktionär leichtfertig, bei der Stimmrechtsausübung vorsätzlich, seine Treuepflicht, so ist er zum Schadensersatz verpflichtet. Soweit ein Mitaktionär durch eine Verletzung der

Treuepflicht einen Schaden dadurch erleidet, dass der Wert seiner Beteiligung durch einen der Emittentin zugefügten Schaden gemindert wird, kann er Schadensersatz nur durch Ausgleich des der Emittentin zugefügten Schadens in das Gesellschaftsvermögen verlangen; einen Ausgleich des Wertverlusts seiner Beteiligung durch Leistung in sein Privatvermögen kann er nur verlangen, falls die Emittentin insolvent ist oder liquidiert wird und die Ausgleichsleistung nicht zur anderweitigen Befriedigung von Gesellschaftsgläubigern benötigt wird.

Durch Zeichnung oder Erwerb von Aktien oder Zwischenscheinen unterwirft sich der Aktionär für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis mit der Emittentin oder Mitgliedern von Organen der Emittentin, insbesondere unter Ausschluss ausländischer Gerichte, dem ordentlichen Gerichtsstand der Emittentin, soweit dem nicht am Sitz der Emittentin jeweils geltende zwingende gesetzliche Vorschriften, insbesondere Zuständigkeitsvorschriften, entgegen stehen. Dies gilt auch für Streitigkeiten, die aus der Beteiligung des Aktionärs, ihrem Erwerb, ihrem Halten oder ihrer Aufgabe entstehen.

#### **4. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung der Aktien**

Die Angebotenen Aktien wurden auf Grundlage des deutschen Aktiengesetzes („AktG“) und der jeweils gültigen Satzung der Emittentin als auf den Namen lautende Stückaktien ausgegeben. Die angebotenen Aktien sind in Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG (The Cube, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn oder postalisch 60485 Frankfurt am Main) zur Girosammelverwahrung hinterlegt wurden. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist nach § 3 Abs. 2 der Satzung der Consus Commercial Property AG ausgeschlossen.

Für die angebotenen Aktien gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number:	DE000A2DA414
Wertpapier-Kenn-Nummer:	A2DA41

#### **5. Angebotspreis und Zuteilung**

Die Preisspanne, innerhalb derer Anleger Kaufangebote abgeben können, wird von der Börse München beauftragten Skontoführer entsprechend Angebot und Nachfrage festgelegt. Die Bekanntgabe der Preisspanne erfolgt über die Börse München und über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg. Die Schlusskurse werden am darauf folgenden Werktag unter der Internetadresse der Emittentin [www.consus-cp.de](http://www.consus-cp.de) veröffentlicht.

Das Angebot im Rahmen dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufangebote abzugeben, beginnt voraussichtlich am 13.04.2017 und beträgt einen Tag. Die Angebotenen Aktien können in Stückelungen ab einem Stück erworben werden. Eine Begrenzung der Höchstmenge an Kaufangeboten ist nicht vorgesehen und nach den Börsenbräuchen auch nicht möglich. Ein Agio ist nicht zu bezahlen. Die Emittentin wird keine neuen Aktien emittieren, so dass etwaige Zuteilungskriterien nicht einschlägig sind. Da keine Aktien zugeteilt werden, entfällt die Möglichkeit einer bevorrechtigten Zuteilung.

Änderungen der Angebotsbedingungen sind nicht vorgesehen.

#### **6. Einbeziehung zum Handel**

Zum Prospektdatum sind keine Aktien der Emittentin an einer Börse notiert oder einbezogen. Unmittelbar nach der Veröffentlichung dieses Prospekts sollen die Aktien der Emittentin in den Freiverkehrshandel der Börse München im Handelssegment m:access einbezogen werden. Der Freiverkehr der Börse München mit seinem Handelssegment m:access ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.05.2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Gleiches gilt für eine in der Zukunft vielleicht erwogene Einbeziehung in den Freiverkehr von anderen Börsen. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne existiert derzeit nicht und ist derzeit nicht beabsichtigt.

#### **7. Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock Up, Übertragbarkeit**

Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot der Angebotenen Aktien der Consus Commercial Property AG sind keine Stabilisierungsmaßnahmen in Bezug auf den Börsenpreis geplant.

Es gibt Lock-up-Vereinbarungen mit der TO-Holding GmbH und mit Herrn Jochen Barthelmäs. Nach diesen Vereinbarungen haben sich die beiden genannten Personen dazu verpflichtet, nach dem Börsengang der Consus für jeweils 18 Monaten Aktien nur mit ausdrücklicher Zustimmung der beteiligten Emissionsexpertin, ACON Actienbank AG, zu verkaufen (dies wird im Finanzsektor üblicherweise als „Soft Lock-up“ bezeichnet). Ausnahmen zu diesen Lock-up-Vereinbarungen wurden nicht getroffen.

Zu einem späteren Zeitpunkt werden Maßnahmen zum „Market Making“ der Aktien erwogen. Darüber hinaus bestehen keine Marktschutzvereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen in Bezug auf die Angebotenen Aktien. Die Angebotenen Aktien sind frei übertragbar.

#### **8. Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung**

Der Emittentin sind keine Aktionäre bekannt, die Aktien der Emittentin abgeben möchten. Der Erwerb der Aktien erfolgt gemäß den Richtlinien für den Freiverkehr an der Börse München. Die Lieferung der von den jeweiligen Verkäufern Angebotenen Aktien erfolgt gegen Zahlung des Verkaufspreises durch Gutschrift in den jeweiligen Wertpapierdepots der Anleger.

#### **9. Kosten des Angebots**

Die Consus Commercial Property AG schätzt, dass sich die aufgrund dieses Angebots entstehenden Kosten auf ca. EUR 400.000 belaufen werden.

#### **10. Verwässerung**

Da das öffentliche Angebot nur bereits existierende Aktien betrifft, wird sie nicht zu einer Verwässerung der Aktionäre führen, wie sie möglicherweise mit einer Kapitalerhöhung verbunden ist.

#### **11. Zahlstelle**

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, D-73033 Göppingen.

#### **12. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen**

Die Consus Commercial Property AG wird aus dem Angebot keinen Verkaufserlös erhalten, sondern der jeweilige Aktionär, der seine Aktien abgibt. Daher haben alle Aktionäre, die ihre Aktien veräußern, ein Interesse an diesem Angebot. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

Die Emittentin hat ebenfalls ein Interesse an dem Angebot, da sich die Emittentin durch eine Bewerbung der Consus Commercial Property AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit erhofft. Durch das öffentliche Angebot sollen interessierte Anleger auf die Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin aufmerksam gemacht werden. Die Emittentin verspricht sich hiervon einen dauerhaft höheren Börsenwert sowie eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin.

## V. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

### 1. Ausgewählte Finanzinformationen

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Emittentin. Für den 31.12.2014, 31.12.2015 und den 31.12.2016 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs („HGB“) aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2014, 31.12.2015 und den 31.12.2016 sowie den geprüften Eigenkapitalveränderungsrechnungen und Kapitalflussrechnungen für die Zeiträume 01.01.2014 bis 31.12.2014, 01.01.2015 bis 31.12.2015 und 01.01.2016 bis 31.12.2016 entnommen worden. Ferner wurde ein freiwilliger Konzernabschluss der Emittentin und ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften für den 31.12.2016 erstellt und geprüft. Diese Prüfung erfolgte nach den Regeln der vom International Accounting Standards Board („IASB“) herausgegebenen internationalen Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen, den Financial Reporting Standards in der in der Europäischen Union gültigen Form („IFRS“). Der IFRS-Konzernabschluss weist keine materiellen Änderungen gegenüber den HGB Abschlüssen aus.

Schließlich beziehen sich die Erläuterungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, auf den geprüften IFRS-Konzernabschluss der Consus Commercial Property AG zum 31. Dezember 2016.

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Emittentin in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem HGB erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer („IDW“) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)		Geschäftsjahr		
		2016 TEUR geprüft	2015 TEUR geprüft	2014 TEUR geprüft
1	Umsatzerlöse	1.375	2.863	2.691
2	Sonstige betriebliche Erträge	80	1	0
3	Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.316	-2.665	-2.351
4	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	-1	-1
5	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77	-1	-33
6	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	5	0
7	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
8	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	64	202	306
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5	-44	14
10	Sonstige Steuern auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines	0	8	1
11	Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	57	238	291
12	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Darstellung der Entwicklung des Bilanzgewinns erfolgt unter Angabe der ausgewählten Daten zur Eigenkapitalveränderungsrechnung.

<b>Ausgewählte Daten zur Bilanz (HGB)</b>	Geschäftsjahr zum		
	31.12.2016 TEUR geprüft	31.12.2015 TEUR geprüft	31.12.2014 TEUR geprüft
<b><u>Aktivseite</u></b>			
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>			
I. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	2	2
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	75	0	0
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	145
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.216	0	0
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0	0	59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	238	0	0
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.557	546	153
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
	2	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>22.089</b>	<b>548</b>	<b>360</b>
<b><u>Passivseite</u></b>			
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>			
I. Gezeichnetes Kapital	22.000	150	150
II. Gewinnvortrag	0	59	59
III. Bilanzgewinn	61	0	0
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>			
1. Steuerrückstellungen	5	0	14
2. Sonstige Rückstellungen	23	101	18
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	119
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	238	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	1
<b>Summe Passiva</b>	<b>22.089</b>	<b>548</b>	<b>360</b>

**Ausgewählte Daten  
zum  
Eigenkapitalspiegel (HGB)**

	Stamm- kapital	Grund- kapital	Gewinnrückla- gen	Bilanzge- winn	Eigen- kapital ge- samt
	TEUR geprüft	TEUR geprüft	Gesetzliche Rücklage TEUR geprüft	TEUR geprüft	TEUR geprüft
Stand 31.12.2013	150	0	0	59	209
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2014	150	0	0	59	209
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2015	150	0	0	59	209
Formwechsel	-150	150	0	0	0
Barkapitalerhöhung	0	21.850	0	0	21.850
Jahresüberschuss	0	0	0	2	3
Stand 31.12.2016	0	22.000	0	61	22.061

**Ausgewählte Daten zur  
Kapitalflussrechnung (HGB)**

	Geschäftsjahr		
	2016 TEUR geprüft	2015 TEUR geprüft	2014 TEUR geprüft
Periodenergebnis	3	0	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	1	1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-78	83	-2
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzie- rungstätigkeit zuzuordnen sind	-318	204	238
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-238	119	-256
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-2	-5	0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5	-44	14
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0	30	15
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-629	387	10
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in Tochterunterneh- men	-4.211	0	0

+ Erhaltene Zinsen	0	5	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.210	5	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	21.850	0	0
- Gezahlte Zinsen	0	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.850	0	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.012	393	10
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	546	153	144
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.557	546	153

### Ausgewählte Daten der Gesamtergebnis-Rechnung (IFRS)

	Geschäftsjahr	
	2016	2015
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
1. Umsatzerlöse	0	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	80	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	76	0
4. EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)	4	0
5. Abschreibungen	0	0
6. EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)	4	0
7. Finanzergebnis	0	0
8. EBT (Ergebnis vor Steuern)	4	0
9. Steuern	5	0
10. EAT des fortgeführten Geschäftsbereiches	-1	0
11. EAT des aufgegebenen Geschäftsbereiches	-1	0
12. EAT (Ergebnis nach Steuern)	-2	0
13. Sonstiges Ergebnis	0	0
14. Gesamtergebnis	-2	0
davon auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	0	0
davon auf beherrschende Anteilseigner entfallend	-2	0
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0
Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0
Ergebnis je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0

<b>Ausgewählte Daten zur Bilanz (IFRS)</b>		Geschäftsjahr zum		
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<u><b>Aktivseite</b></u>		TEUR geprüft	TEUR geprüft	TEUR geprüft
<b>A.</b>	<u><b>Langfristige Vermögenswerte</b></u>			
	Sachanlagen	0	2	2
	Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	5.747	0	0
<b>B.</b>	<u><b>Kurzfristige Vermögenswerte</b></u>			
	1. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	80	0	204
	2. Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	677	0	0
	Liquide Mittel	17.632	546	153
		<u>24.137</u>	<u>548</u>	<u>360</u>
 <u><b>Passivseite</b></u>				
<b>A.</b>	<u><b>Eigenkapital</b></u>			
	I. Gezeichnetes Kapital	22.000	150	150
	II. Andere Rücklagen	56	59	59
<b>B.</b>	<u><b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b></u>			
	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366	101	137
	2. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.710	238	0
	3. Steuerschulden	5	0	14
	4. Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	1
		<u>24.137</u>	<u>547</u>	<u>360</u>

**Ausgewählte Daten der Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)**

	Stammkapital	Grundkapital	Andere Rücklagen	Eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft	geprüft	geprüft
<b>Stand 1.1.2015 (HGB)</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>209</b>
Effekt aus Umstellung	0	0	0	0
<b>Stand 1.1.2015 (IFRS)</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>209</b>

Gesamtergebnis	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>209</b>
Formwechsel	-150	150	0	0
Barkapitalerhöhung	0	21.850	0	21.850
Gesamtergebnis	0	0	-3	-3
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>22.000</b>	<b>56</b>	<b>22.056</b>

### Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (IFRS)

	Geschäftsjahr	
	2016 TEUR geprüft	2015 TEUR geprüft
Gesamtergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches	-1	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-757	0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	366	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0	0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.037	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.037</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	21.850	0
- Gezahlte Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.850</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus fortgeführten Geschäftsbereichen	17.425	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-339	393
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	546	153
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>17.632</b>	<b>546</b>

## 2. Abschlussprüfer

Die historischen Finanzinformationen endend zum 31.12.2014, 31.12.2015 und zum 31.12.2016 einschließlich der Eigenkapitalveränderungsrechnungen sowie die Kapitalflussrechnungen für die Zeiträume vom 01.01.2014 bis 31.12.2014, 01.01.2015 bis 31.12.2015 sowie 01.01.2016 bis 31.12.2016 wurden durch die Warth & Klein Grant Thornton AG, Springerstraße 1, 04105

Leipzig, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig geprüft. Ebenso hat die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Warth & Klein Grant Thornton AG, Leipzig ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin. Die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die historischen Finanzinformationen (HGB-Jahresabschlüsse 2014, 2015 und 2016 sowie IFRS-Konzernabschluss 2016) der Consus Commercial Property AG nach § 316ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Da der Konzern die relevanten Größenordnungsmerkmale des § 293 Abs. 1 HGB nicht überschreitet, besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses. Der Konzernabschluss wurde freiwillig aufgestellt. Die Gesellschaft wird voraussichtlich erst ab Geschäftsjahr 2018 konzernrechnungspflichtig. Im kommenden Geschäftsjahr 2017 wird der Konzernabschluss weiterhin freiwillig aufgestellt.

## **VI. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**

*Anleger sollten die nachfolgende Erläuterung und Analyse der Finanzlage und geschäftlichen Entwicklung der Consus Commercial Property AG in Verbindung mit den in diesem Prospekt enthaltenen Jahresabschlüssen (HGB) der Gesellschaft einschließlich der dazugehörigen Anhänge und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben lesen. Die geprüften Jahresabschlüsse (HGB) der Consus Commercial Property AG für die am 31.12.2014, 31.12.2015 und am 31.12.2016 endenden Geschäftsjahre sowie die geprüften Kapitalflussrechnungen und Eigenkapitalveränderungsrechnungen für die Zeiträume 01.01.2014 bis 31.12.2014, 01.01.2015 bis 31.12.2015 und 01.01.2016 bis 31.12.2016 sowie der IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 sind im Finanzteil dieses Prospektes enthalten. Diese Finanzinformationen wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) bzw. für den Konzernabschluss 2016 nach den in der EU gültigen IFRS-Regeln aufgestellt und von der Warth & Klein Grant Thornton AG, Springerstraße 11, 04105 Leipzig, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Bestätigungsvermerke sind ebenfalls im Finanzteil dieses Prospektes enthalten. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind den Jahresabschlüssen nach HGB für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016 sowie dem freiwilligen IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 entnommen.*

*Bei den geprüften Jahresabschlüssen nach HGB handelt es sich um die Darstellung der Consus Commercial Property AG als Einzelunternehmen. Die bis zum Bilanzstichtag 31.12.2016 bestehenden Tochter- und Enkelgesellschaften werden im Rahmen des IFRS-Konzernabschlusses konsolidiert. Da die Immobilientransaktionen in den Tochter- und Enkelgesellschaften stattfanden, sind diese im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss enthalten, soweit sie in 2016 vorgenommen wurden.*

*Die folgende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Consus Commercial Property AG enthält ungeprüfte zukunftsgerichtete Aussagen, die Risiken und Ungewissheiten beinhalten. Eine Reihe von Faktoren, darunter auch die im Abschnitt „Risikofaktoren“ sowie an anderen Stellen in diesem Prospekt beschriebenen Umstände, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von den auf Basis dieser zukunftsgerichteten Aussagen vorhergesagten Ergebnissen abweichen.*

*Die dargestellten Zahlen sind jeweils auf Tausend Euro (TEUR), die angegebenen Prozentsätze auf die erste Dezimalstelle nach dem Komma gerundet.*

*Es ist daher möglich, dass die Addition derart gerundeter Beträge nicht exakt zu den Werten führt, die als Summe dieser Beträge dargestellt werden.*

*Sofern im folgenden Abschnitt Finanzdaten aus allen Jahresabschlüssen als „ungeprüft“ bezeichnet werden, wurden diese von der Gesellschaft auf Basis geprüfter Finanzinformationen errechnet, wurden selbst aber nicht durch den Abschlussprüfer geprüft.*

*Prozentangaben und Werte, die Veränderungen von geprüften Finanzinformationen beschreiben, sind ungeprüft.*

### **1. Geschäftsmodell und Überblick**

Die Consus Commercial Property AG ist durch Formwechsel aus der Consus Commercial Property GmbH im Oktober 2016 entstanden. Diese selbst war bis zu ihrer Umfirmierung als publity Vertriebs GmbH eine 100%-ige Tochtergesellschaft der publity AG, Leipzig. Als beherrschtes Unternehmen bestand zwischen der publity Vertriebs GmbH und der publity AG ein Ergebnisabführungsvertrag, der mit Wirkung zum 30.09.2016 beendet wurde. Seither ist die Consus Commercial Property AG eine komplett externe Gesellschaft unter eigener Leitung. Es gibt keine konzernmäßige Verbindung mit der publity AG und ihrer Gruppe mehr bzw. auch kein anderes Verhältnis einer gemeinsamen Beherrschung.

Vor dem Formwechsel war die publity Vertriebs GmbH im Rahmen der Vertriebsorganisation und -koordination für einzelne Fonds der publity Performance GmbH, einer weiteren 100%-igen Tochtergesellschaft der publity AG tätig.

Für diese Tätigkeit erhielt die publicity Vertriebs GmbH eine erfolgsabhängige Provision für das von ihr eingeworbene Kommanditkapital und eine Vergütung in Höhe des von den Anlegern zu zahlenden Agios von 5% der jeweiligen Zeichnungssummen.

Seit November 2014 ist die Emittentin im Immobiliensektor tätig und möchte sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren. Dazu hat die Emittentin gerade ein Immobilienportfolio von zehn Immobilien angekauft. Das Management der Emittentin zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Gewerbeimmobilien. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden Kaufverträge über 10 Immobilienobjekte geschlossen. Der Gesamtkaufpreis für die schon gekauften Immobilien, die das künftige Immobilienportfolio bilden (künftige Assets unter Management), beträgt EUR 173,12 Mio. Es ist das Ziel der Emittentin, durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien und durch ein zukünftiges strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit nach den oben beschriebenen Umstrukturierungen grundsätzlich neu geregelt. Nunmehr und zukünftig spezialisiert sich die Gesellschaft auf den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland sowie Beteiligungen aller Art. Ferner beteiligt sie sich an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds.

Die Gesellschaft genießt im Rahmen des Immobilien-Asset-Managements keine Exklusivität in Bezug auf die Leistungen der publicity AG; vielmehr ist der Gesellschaft bekannt, dass die publicity AG neben diesem Vertrag auch Verpflichtungen aus weiteren, vergleichbaren Verträgen (Drittmandate) unterliegt. Gleichwohl haben die Parteien vereinbart, dass die publicity AG der Gesellschaft im Rahmen des Akquisitionsprozesses nur Objekte mit einem Mindestinvestment (avisierter Nettokaufpreis) von EUR 10 Mio. vorschlagen wird, hinsichtlich derer die Gesellschaft allerdings eine jeweils objektbezogene, 4-wöchige Exklusivität in der Weise genießt, dass publicity AG das Objekt während dieser Zeit keinem Dritten anbieten darf.

## **2. Darstellung der wesentlichen Bilanzierungsmethoden**

Eine ausführliche Beschreibung der allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ist jeweils in den Anhängen der im Finanzteil dargestellten Jahresabschlüsse zu entnehmen.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2014 und zum 31.12.2015 sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung gemäß §§ 242, 264 ff. HGB sowie der einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 ist nach den handelsrechtlichen geltenden Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes („**BiIRUG**“) über die Rechnungslegung und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt. Durch die erstmalige Anwendung des BiIRUGs haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Vergleichbarkeit des Jahresabschlusses mit dem Vorjahr ist daher nicht eingeschränkt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs.1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Jahresabschlüsse wurden in Euro („**EUR**“) aufgestellt. Fremdwährungsrechnungen sind nicht vorhanden.

Für die Aufstellung der Jahresabschlüsse waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze maßgebend.

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**

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

### **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 EUR 22.000.000,00. Mit Wirkung zum 01.01.2013 wurde mit der publicity AG, Leipzig, ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Ergebnisabführungsvertrag galt erstmals für das Jahr 2013 und endet durch außerordentliche Kündigung beider Vertragsparteien zum 30.09.2016. Der Jahresüberschuss für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.09.2016 in Höhe von EUR 56.984,93 wurde aufgrund des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die publicity AG, Leipzig, 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.

### **IFRS-Konzernabschluss**

Der freiwillige IFRS-Konzernabschluss weist keine materiellen Abweichungen in der Beurteilung der einzelnen Geschäfte aus. Jedoch sind im Konzern die Tochter- und Enkelgesellschaften und damit die bis zum 31.12.2016 in diesen getätigten Immobilientransaktionen enthalten.

Zum Stichtag wurden lediglich Kaufverträge über drei Immobilien geschlossen. Die Kaufverträge sind noch nicht dinglich vollzogen, so dass noch kein (zivilrechtliches) Eigentum an den Immobilien besteht. Auflassungsvormerkungen zur Sicherung der Erwerbsansprüche der kaufenden Objektgesellschaften wurden in die entsprechenden Grundbücher eingetragen. Im Rahmen der Kaufverträge waren bereits Anzahlungen auf Notaranderkonten zu leisten. Zudem sind Gebühren für die Vermittlung der Geschäfte angefallen. Die zum Stichtag bereits angefallenen Kosten werden als Anzahlungen des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Es handelt sich ausschließlich um Anschaffungs- und Transaktionskosten. Eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wurde nicht vorgenommen. Ebenso wenig wurden Abschreibungen oder andere Bewertungseffekte in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass der beizulegende Zeitwert den Anschaffungs- und Transaktionskosten entspricht.

Mieterlöse sind bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 noch nicht erzielt worden. Direkte betriebliche Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) sind zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 der Gesellschaft noch nicht zuzurechnen.

### **3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

#### **a. Ergebnisbeeinflussende Faktoren (ungeprüft)**

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die folgenden Faktoren in dem Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2016 wesentlich zur Entwicklung der Geschäfts- sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Consus Commercial Property AG beigetragen haben und auch weiterhin Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden:

#### **Historische Einflussfaktoren (ungeprüft)**

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 war die Geschäftstätigkeit der Emittentin noch auf die Vertriebstätigkeit für Immobilienfonds der pubilty Performance GmbH ausgerichtet. Hierbei wurden ausschließlich Umsätze aus erfolgsabhängigen Provisionen für das von ihr eingeworbene Kommanditkapital und eine Vergütung in Höhe des von den Anlegern zu zahlenden Agios von 5% der Zeichnungssumme aus dieser Tätigkeit erzielt.

Da die Geschäftstätigkeit der Publikumsfonds der pubilty AG zudem den allgemeinen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen unterliegen, führte die Umsetzung der „AIFM-Richtlinie“ im neuen „Kapitalanlagegesetzbuch“, das am 22.07.2013 in Kraft getreten ist, eine weitgehende Neuordnung des „Grauen Kapitalmarkts“ mit sich. Das bedeutet für Anleger und Investoren in der Praxis mehr Sicherheit und Transparenz und stellt zugleich höhere regulatorische und administrative Anforderungen an die Initiatoren, das Management und die Vertriebe. Die pubilty AG hat mit der pubilty Emissionshaus GmbH und der pubilty Performance GmbH die gesellschaftsrechtlichen und organisatorischen Grundlagen für künftige EU-rechtskonforme Beteiligungsgesellschaften geschaffen. Mit Bescheid vom 06.02.2014 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, als erstem geschlossenen Publikums AIF, die Zulassung erteilt. Da die pubilty Performance GmbH die bisher von der pubilty Vertriebs GmbH ausgeübten Tätigkeiten mit Auflegung des pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und zukünftiger Fonds übernommen hat, wurde die Geschäftstätigkeit der pubilty Vertriebs GmbH eingestellt. Mit Umfirmierung und Formwechsel in die heutige Consus Commercial Property AG und der im Herbst durchgeführten Barkapitalerhöhung hat die Gesellschaft ihre operative Geschäftstätigkeit wieder aufgenommen.

Der operative Neustart und die strategische Neuausrichtung auf die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien erfolgten im Herbst des Geschäftsjahres 2016 und mit dem Erwerb von drei Immobilien bis zum Geschäftsjahresende 2016. Das Immobilienportfolio der Consus Commercial Property AG zum 31.12.2016 umfasste drei noch im Geschäftsjahr 2016 erworbene Büroimmobilien in Eschborn bei Frankfurt am Main, in Wetzlar und in Köln.

Bis zum Prospektdatum hat die Consus Commercial Property AG Kaufverträge über den Erwerb von insgesamt sieben weiteren Gewerbeimmobilien in Gelsenkirchen, Norderstedt, Mülheim, Köln, Bremerhaven, Saarbrücken und Langenfeld geschlossen. Sämtliche Immobilien stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht Eigentum der Consus Commercial AG. Die vermietbaren Flächen belaufen sich auf insgesamt 155.380 m<sup>2</sup>. Die Mieteinnahmen betragen ca. EUR 14,1 Mio. p.a. und sollen somit eine Nettoanfangsrendite von 8,2 % auf das zukünftige Gesamtportfolio gerechnet, erzielen. Der durchschnittliche Vermietungsstand zum Prospektdatum betrug 89,5%. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit zum Prospektdatum betrug 6,1 Jahre. Da aber die Kaufpreise noch nicht vollständig bezahlt sind, deren Finanzierung noch nicht geregelt ist und es noch zu keinem Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen ist, werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch überhaupt keine Einnahmen aus den Immobilien erzielt.

Die Consus Commercial Property AG hat in 2016 einen langfristigen Asset-Management-Vertrag mit der pubilty AG abgeschlossen. Die pubilty AG übernimmt im Rahmen eines Asset-Management-Vertrags (siehe hierzu auch unter Abschnitt VIII, Nummer 13.a.) alle üblichen Portfolio- und Asset-Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing- und Konstruktionservices.

### **Zukünftige Einflussfaktoren (ungeprüft)**

Die Consus Commercial Property AG ist der Auffassung, dass die folgenden Faktoren einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Geschäfts und der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden:

#### **Konjunkturelle Entwicklungen des Marktes für Immobilien in Deutschland (ungeprüft)**

Die Emittentin unterliegt den Einflüssen der konjunkturellen Entwicklung der Immobilienbranche. Der Erfolg der Consus Commercial Property AG ist damit von vielfältigen, sich fortlaufend ändernden Faktoren, die diesen Markt beeinflussen, abhängig und Schwankungen und Entwicklungen ausgesetzt, auf die sie selbst keinen Einfluss hat.

So hängt die Höhe der erzielbaren Mieten, Bewertung und Verkaufserlöse im Gewerbeimmobiliensegment von den generellen ökonomischen und finanziellen Bedingungen ab, wie demographische Entwicklungen, Bevölkerungsentwicklung, einem veränderlichen Zinsumfeld, der Höhe der Inflationsrate, steuerliche und gesetzliche Rahmenbedingungen, der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowie der generellen Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern.

Auch regionale Aspekte, wie Arbeitslosigkeit, Infrastrukturentwicklung und spezifische regionale mikroökonomische Tatsachen, haben substantielle Effekte auf die Ertragslage der Consus Commercial Property AG.

#### **Politische und regulatorische Faktoren (ungeprüft)**

Politische und gesetzliche Aspekte haben einen materiellen Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland und damit auf die Geschäftsentwicklung der Consus Commercial Property AG. So können Änderungen im Baurecht oder in der generellen steuerlichen Behandlung von Immobilienbesitz bzw. Immobilienveräußerungen in Deutschland einen erheblichen Einfluss auf die Ertragslage der Emittentin haben.

#### **Wettbewerb im Gewerbeimmobilienmarkt und generelle Verfügbarkeit von Gewerbeimmobilien (ungeprüft)**

Die Consus Commercial Property AG beabsichtigt, ein Immobilienportfolio aufzubauen und dies neben den zehn gekauften Immobilien durch weitere entsprechende Zukäufe zu erweitern und die Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten. Die Verfügbarkeit von attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten hängt vom Angebot und der Nachfrage im Gewerbeimmobilienmarkt ab. Consus Commercial Property AG steht hierbei im Wettbewerb mit zahlreichen nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Infolgedessen hängt die zukünftige Entwicklung der Wachstumsstrategie von Consus Commercial Property AG davon ab, hinreichend viele attraktive Erwerbsmöglichkeiten zu finanzieren und die Fähigkeit zu besitzen solche Immobilien in ausreichender Anzahl zu finden und zu finanzieren.

#### **Verkauf von Immobilien (ungeprüft)**

Die geplanten Veräußerungen von Einzelimmobilien oder von Immobilienportfolios können zu starken unterjährigen Schwankungen bei Gesamterträgen und -aufwendungen führen. Der Umfang und die Konditionen der getätigten Verkäufe wirken sich im Jahr des jeweiligen Verkaufs wie auch nachfolgend wesentlich auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aus. So haben Verkäufe von Immobilien im nachfolgenden Jahr unmittelbare Auswirkungen auf der Mieteinnahmenseite aber auch auf den Zinsaufwand und den Barmittelbestand der Consus Commercial Property AG, sofern die Nettoverkaufserlöse nicht vollständig zur Rückführung der Finanzierungen verwendet werden.

#### **Vermietung von Immobilien (ungeprüft)**

Die Consus Commercial Property AG beabsichtigt, einen Teil ihrer zukünftigen Gesamterträge aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien zu erzielen. Dabei wird angestrebt nachhaltige und stabile Einnahmen durch eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke und branchenbezogen breit diversifizierte Mieter sowie durch ein intensives Immobilienmanagement zu erzielen. Bei Akquisitionsentscheidungen wird die Gesellschaft Objekt, Markt Lage und Mieter analysieren und daraus das langfristige Vermietungs-, Ertrags- und Wertpotenzial ableiten. Dabei werden Vermietungschancen über eine Verbesserung der Ausstattung optimiert.

Um die Mietverträge erfolgreich abzuschließen, muss sich das Angebot der Emittentin gegen Konkurrenzobjekte durchsetzen, die vergleichbare Angebote ausweisen.

Die vermietbare Fläche kann aufgrund von Käufen und Verkäufen von Immobilien stark schwanken. Für die Ergebnisse ist ferner von Bedeutung, wieviel Leerstände in den einzelnen Immobilien zu verzeichnen sind. Hinsichtlich des künftigen Immobilienportfolios betragen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die vermietbaren Flächen 155.380 m<sup>2</sup>, der Vermietungsstand 89,5% und die annualisierten Mieteinnahmen EUR 14,1 Mio. Um der Consus Commercial Property AG einen nachhaltigen Mietertrag zu sichern und potentielle Leerstände zu vermeiden, strebt die Consus Commercial Property AG generell eine Steigerung der Mietlaufzeiten und eine aktive Bearbeitung der Leerstandsquoten an. Aktuell beträgt die durchschnittliche Restmietlaufzeit 7,2 Jahre.

Die Bruttomieteinnahmen können bei Mietausfällen sowie auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen niedriger ausfallen als von der Consus Commercial Property AG erwartet. Die Consus Commercial Property AG versucht jedoch durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter und eine brachen bezogene und regionale Diversifizierung den Einfluss konjunktureller Schwankungen in bestimmten Regionen oder Wirtschaftszweigen zu minimieren. Zur Darstellung des Portfolios sowie zur jeweiligen Mieterstruktur wird auf die Darstellung im Abschnitt VIII. Punkte 5 und 6 verwiesen.

### **Wert des künftigen Immobilienportfolios (ungeprüft)**

Der Marktwert der Immobilien hängt wesentlich von den zukünftigen erzielbaren Mieteinnahmen und dem allgemeinen Markt- und Finanzierungsumfeld ab. Die Consus Commercial Property AG bilanziert nach IAS 40 ihre als Finanzinvestition zukünftig gehaltenen Bestandsimmobilien nach dem beizulegenden Zeitwert. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zunächst zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. In den Folgeperioden werden diese anschließend zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen unmittelbar als Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden entsprechende Immobilien im Rahmen des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden gegen anteilsbasierte Vergütung erworben, entsprechen die Anschaffungskosten bereits dem beizulegenden Zeitwert. Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird als Gewinn oder Verlust erfasst. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Immobilien, sofern sie die Kriterien von zur Veräußerung bestimmter langfristiger Vermögenswerte erfüllen, ab diesem Zeitpunkt gemäß IFRS 5 zu bilanzieren sind.

Die Consus Commercial Property AG ermittelt den Marktwert der Bestandsimmobilien jährlich nach internationalen Richtlinien. Der Marktwert des Immobilienvermögens unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsschwankungen und das Finanzierungsumfeld, sich verändernde Mietzinsniveaus sowie durch qualitative Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden. Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz der langfristigen Vermögenswerte und die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen.

Neben den zukünftigen Bestandsimmobilien wird die Consus Commercial Property AG zukünftig im Zuge von Immobilienakquisitionen einen Teil des zukünftigen Immobilienbestandes, der zur Weiterveräußerung bestimmt ist, als kurzfristige Vermögenswerte als Vorräte ausweisen. Diese zur Weiterveräußerung bestimmten Immobilien werden nach Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Immobilien des Vorratsvermögens werden, solange sie als solche klassifiziert sind, planmäßig abgeschrieben. Für die Folgebewertung werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilie zu jedem Stichtag mit dem Nettoveräußerungswert der Immobilie verglichen. Liegt der Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungs- und Herstellungskosten, ist die Immobilie auf diesen Wert abzuwerten. Als Nettoveräußerungswert gilt der geschätzte, im gewöhnlichen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös der Immobilie, abzüglich der Vertriebskosten sowie ggf. noch anfallender Kosten der Fertigstellung. Steigt der Nettoveräußerungswert im Folgenden wieder, ist zwingend eine Wertaufholung zu erfassen.

### Betriebsaufwendungen (ungeprüft)

Die Ertragslage der Consus Commercial Property AG korrespondiert auf der Einnahmenseite mit Mieteinnahmen und Verkaufserlösen mit operativen Aufwendungen für die Instandhaltung, Vermietung und Zahlungen für den Geschäftsbetrieb, wie Kosten für das Asset-Management, die generelle Verwaltung und Beratung.

### Finanzierungsaufwand (ungeprüft)

Die Consus Commercial Property AG beabsichtigt, ihren Finanzierungsbedarf über Bankenfinanzierungen sowie über die Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital auf dem Finanz- oder Kapitalmarkt zu decken. Der Erwerb von Immobilien wird über die jeweiligen Objektgesellschaften überwiegend fremdfinanziert durch Bankdarlehen sowie durch Eigenmittel finanziert, die den Objektgesellschaften durch Darlehen der Emittentin zur Verfügung gestellt werden. Alle Restkaufpreiszahlungen aus den bislang getätigten Immobilienkäufen, die das künftige Immobilienportfolio bilden, zusammen genommen belaufen sich auf EUR 162.690.640, 00, wobei zumindest für den ganz überwiegenden Teil der Restkaufpreiszahlungen Fremdfinanzierungsbedarf besteht.

Es ist für die Emittentin von maßgeblicher Bedeutung, dass die Finanzierungspartner Investitionen zu angemessenen Konditionen begleiten. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen ändern sich kontinuierlich und beeinflussen je nach Entwicklung die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten. Zu den beeinflussenden Faktoren zählt insbesondere die Entwicklung der derzeit günstigen Finanzierungszinsen. Die Ertragskraft der Consus Commercial Property AG wird somit von der Entwicklung des Marktes für Fremdfinanzierungen erheblich beeinflusst.

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)		Geschäfts-		
		2016	2015	2014
		TEUR	TEUR	TEUR
		Geprüft	geprüft	geprüft
1	Umsatzerlöse	1.375	2.863	2.691
2	Sonstige betriebliche Erträge	80	1	0
3	Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.316	-2.665	-2.351
4	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	-1	-1
5	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77	-1	-33
6	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	5	0
7	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0
8	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	64	202	306
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5	-44	14
10	Sonstige Steuern auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines	0	8	1
11	Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	57	238	291
12	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Ausgewählte Daten der Gesamtergebnis-Rechnung (IFRS)

Geschäftsjahr

	2016	2015
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
1. Umsatzerlöse	0	0
2. Sonstige betriebliche Erträge	80	0
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	76	0
4. EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)	4	0
5. Abschreibungen	0	0
6. EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)	4	0
7. Finanzergebnis	0	0
8. EBT (Ergebnis vor Steuern)	4	0
9. Steuern	5	0
10. EAT des fortgeführten Geschäftsbereiches	-1	0
11. EAT des aufgegebenen Geschäftsbereiches	-1	0
12. EAT (Ergebnis nach Steuern)	-2	0
13. Sonstiges Ergebnis	0	0
14. Gesamtergebnis	-2	0
davon auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	0	0
davon auf beherrschende Anteilseigner entfallend	-2	0
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0
Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0
Ergebnis je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)	0	0

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den Finanzkennzahlen wurden aus den geprüften Jahresabschlüssen der Gesellschaft abgeleitet, sind aber als solche in den Jahresabschlüssen nicht enthalten und nicht geprüft: Die Erläuterungen beziehen sich auf die geprüfte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB.

**b. Umsatzerlöse (ungeprüft)**

Die Umsatzerlöse der Consus Commercial Property AG (2014: TEUR 2.691, 2015: TEUR 2.863 und 2016: TEUR 1.375) resultierten aus Vergütungen im Rahmen der Einwerbung von Eigenkapital für Fondsgesellschaften. Dabei hat die pubilty Vertriebs GmbH kein eigenes Endkundengeschäft betrieben, sondern freie Vermittler mit der Einwerbung von Eigenkapital beauftragt. Für die Schulung und Konzeption der pubilty Performance Fonds erzielte die pubilty Vertriebs GmbH daher eine Vergütung für das jeweils eingeworbene Kommanditkapital, sowie des von den Anlegern zu zahlende Agios von 5% der Zeichnungssumme.

Nachdem im Geschäftsjahr 2015 aufgrund des gestiegenen Fondsvolumens noch ein etwas höherer Umsatz als im Geschäftsjahr 2014 erzielt werden konnte, sind die Umsätze im Geschäftsjahr 2016 deutlich zurückgegangen. Dies hängt mit der Einstellung des Geschäfts und der Übertragung der Vertriebstätigkeit auf die publity Performance GmbH zusammen. Die in 2016 erzielten Umsatzerlöse resultieren aus Provisionsgutschriften für Restzeichnungen des publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. KG geschlossenen Investments.

**c. Sonstige betriebliche Erträge (ungeprüft)**

Die sonstigen betrieblichen Erträge (2014: TEUR 0, 2015: TEUR 1, 2016: TEUR 80), betreffen in dem Berichtszeitraum unterschiedliche Erträge aus der KFZ-Nutzung, Sonstige Erträge, Periodenfremde Erträge, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen. Im Geschäftsjahr 2016 sind Zuschüsse der Muttergesellschaft für Marketing und Researchkosten in Höhe von TEUR 80 enthalten.

**d. Aufwendungen für bezogene Leistungen (ungeprüft)**

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (2014: TEUR 2.351, 2015: TEUR 2.665, 2016: 1.316) umfassen im Wesentlichen Provisionserstattungen an die von der publity Vertriebs GmbH mit der Einwerbung von Eigenkapital beauftragten freien Vermittler. Diese stiegen mit der erhöhten Einwerbung von Kommanditkapital in 2015 gegenüber 2014 leicht an. Parallel sind diese Provisionen mit der Einstellung der Geschäftstätigkeit in 2016 stark zurückgegangen. Die in 2016 gezahlten Provisionen sind nachlaufende Provisionen.

**e. Abschreibungen (ungeprüft)**

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen (2014: TEUR 1, 2015: TEUR 1 und 2016: TEUR 0) betreffen ausschließlich Abschreibungen auf geringwertige Wirtschaftsgüter an.

**f. Sonstige betriebliche Aufwendungen (ungeprüft)**

Während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Geschäftsjahren 2014 von TEUR 33 und 2015 TEUR 1 noch relativ stabil lagen, haben sich diese im Geschäftsjahr 2016 mit TEUR 77 deutlich erhöht. Grund hierfür ist die im Zuge der Neuausrichtung begonnene Geschäftstätigkeit und die im Zusammenhang der Umwandlung in eine AG und der beabsichtigten Freiverkehrseinbeziehung der Aktien entstandenen Berater- und Abschlussprüfungskosten (Umwandlungskosten). So wurden im Geschäftsjahr 2016 abziehbare und nicht abziehbare Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von insgesamt TEUR 15 sowie IPO Kosten in Höhe von TEUR 6 bezahlt. Die Rechts- und Beratungskosten stiegen von TEUR 27 in 2014 und TEUR 0 in 2015 auf TEUR 47 in 2016. Die Abschluss- und Prüfungskosten betragen in 2014: TEUR 5, in 2015: TEUR 1 und in 2016: TEUR 6. Ferner fielen sonstige betriebliche Aufwendungen wie folgt an: 2014: TEUR 27, 2015: TEUR 0 und 2016: TEUR 3.

**g. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (ungeprüft)**

Die Zinserträge beliefen sich 2014 auf TEUR 0 und 2015 auf TEUR 5. Per 31.12.2016 beträgt diese Position TEUR 2.

**h. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (ungeprüft)**

Lediglich im Geschäftsjahr 2014 gab es geringe Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

**i. Steuern vom Einkommen und Ertrag (ungeprüft)**

Der Ertragssteueraufwand belief sich im Berichtszeitraum wie folgt (2014: TEUR 14, 2015: Erstattung: TEUR 44, 2016: TEUR 5) und setzt sich jeweils aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

**j. Sonstige Steuern (ungeprüft)**

Die sonstigen Steuern betreffen in allen Geschäftsjahren die Grundsteuer und die KFZ-Steuer und lagen 2014 bei TEUR 1 und 2015 bei TEUR 8.

**k. Gewinnabführungsverträge (ungeprüft)**

Aufgrund des am 01.01.2013 mit der publity AG, Leipzig abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrags, wurden die Gewinne der Geschäftsjahre 2014: TEUR 291, 2015: TEUR 238 und 2016:

TEUR 57 an die publicity AG abgeführt. Im Geschäftsjahr 2016 ist dabei aufgrund der Geschäftseinstellung und der nachlaufenden verminderten Provisionsumsätze ein deutlich niedrigerer Gewinn angefallen.

**k. Jahresüberschuss (ungeprüft)**

Die Jahresüberschüsse der Geschäftsjahre 2014 und 2015 betragen aufgrund der komplett abgeführten Gewinne (2014 TEUR 291 und 2015: TEUR 368) jeweils TEUR 0. Im Geschäftsjahr 2016 verblieb ein Gewinn in Höhe von TEUR 3, da der Gewinnabführungsvertrag mit der publicity AG zum 30.09.2016 beendet wurde.

**l. Ergebnis je Aktie, (ungeprüft)**

Finanzkennzahlen (HGB)	Geschäftsjahr zum		
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR
	ungeprüft	ungeprüft	ungeprüft
Ergebnis je Aktie - unverwässert	0	0	0
EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)	307	197	62

**m. EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) (ungeprüft)**

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich das EBITDA von TEUR 307 in 2014 um TEUR 110 auf TEUR 197 (- 35,8%) und im Geschäftsjahr 2016 um weitere TEUR 135 auf TEUR 62 (- 68,5%) verringert.

**n. EBIT (Ergebnis vor Steuern) (ungeprüft)**

Da die Abschreibungen im Berichtszeitraum nur unbedeutend und zu vernachlässigen sind, entsprechen die Finanzzahlen für das EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen) annähernd dem des EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen).

**4. Vermögenslage und Kapitalstruktur**

Ausgewählte Daten zur Bilanz (HGB)	Geschäftsjahr zum		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<u>Aktivseite</u>	TEUR	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft	geprüft
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	2	2
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	75	0	0
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	145
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.216	0	0
3. Forderungen gegen Gesellschafter	0	0	59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	238	0	0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.557	546	153
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	2	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>22.089</b>	<b>548</b>	<b>360</b>

---



---

**Passivseite**

**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	22.000	150	150
Gewinnvortrag	0	59	59
Bilanzgewinn	61	0	0

**Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen	5	0	14
2. Sonstige Rückstellungen	23	101	18

**Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	119
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	238	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	1

<b>Summe Passiva</b>	<b>22.089</b>	<b>548</b>	<b>360</b>
----------------------	---------------	------------	------------

<b>Ausgewählte Daten zur Bilanz (IFRS)</b>		Geschäftsjahr zum		
		31.12.2016 TEUR geprüft	31.12.2015 TEUR geprüft	31.12.2014 TEUR geprüft
	<b><u>Aktivseite</u></b>			
<b>A.</b>	<b><u>Langfristige Vermögenswerte</u></b>			
	Sachanlagen	0	2	2
	Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	5.747	0	0
<b>B.</b>	<b><u>Kurzfristige Vermögenswerte</u></b>			
	1. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	80	0	204
	2. Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	677	0	0
	Liquide Mittel	17.632	546	153
		<u>24.137</u>	<u>548</u>	<u>360</u>

**Passivseite**

**A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital	22.000	150	150
-------------------------	--------	-----	-----

II. Andere Rücklagen	56	59	59
----------------------	----	----	----

**B. Kurzfristige Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366	101	137
2. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.710	238	0
3. Steuerschulden	5	0	14
4. Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	1
	<u>24.137</u>	<u>547</u>	<u>360</u>

**a. Anlagevermögen**

**Sachanlagevermögen (ungeprüft)**

Das Sachanlagevermögen besteht in den Geschäftsjahren 2014: TEUR 2 und 2015: TEUR 2 aus Büroeinrichtung.

**Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen umfasst im Geschäftsjahr 2016 (und zwar nur in diesem Jahr) Anteile an verbundenen Unternehmen. Sie setzen sich zum Stichtag 31.12.2016 wie folgt zusammen:

Name	%	Eigenkapital am	Jahresergebnis
		31.12.2016 geprüft	2016 geprüft
		TEUR	TEUR
publity CCP 1 GmbH, Leipzig	100	23	-2
publity CCP 2 GmbH, Leipzig	100	23	-2
publity CCP 3 GmbH, Leipzig <sup>1)</sup>	100	24	-1
publity CCP 4 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0
publity CCP 5 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0
publity CCP 6 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0

- 1) Bei den aufgeführten Unternehmen handelt es sich um 100% ige Tochtergesellschaften der publity CCP 3 GmbH, Leipzig. Das Stammkapital der jeweiligen GmbH (je TEUR 25) war zum Stichtag noch nicht eingezahlt und die Eintragung im Handelsregister noch nicht erfolgt.
- 2) Mit Gesellschafterversammlung vom 17.01.2017 wurde die Umfirmierung der publity CCP 3 GmbH in die CCP Objektholding GmbH beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 06.02.2017.

**b. Umlaufvermögen**

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und sonstige Vermögensgegenstände (ungeprüft)**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen im Berichtsraum 2014 TEUR 204, 2015 TEUR 0 und 2016 TEUR 4.454 und setzten sich aus den nachfolgend beschriebenen Positionen zusammen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr, betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 145 gegenüber TEUR 0 in 2015. Im Geschäftsjahr 2016

mit dem Beginn der neuen Geschäftstätigkeit bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4.216. Diese setzen sich zusammen aus Forderungen gegen die CCP 1 in Höhe von TEUR 1.324 im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie, Ludwig-Erhard-Straße 28, Eschborn. Forderungen gegen die CCP 2 in Höhe von TEUR 2.283 im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie, Schützenstraße 4 – 8, Wetzlar und Forderungen gegen die Consus GmbH in Höhe von TEUR 80.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (2014 TEUR 0, 2015 TEUR 0 und 2016 TEUR 238) beinhalten im Geschäftsjahr 2014 Steuerrückforderungsansprüche in einem sehr geringen Umfang und im Geschäftsjahr 2016 Sonstige Vermögensgegenstände. Dabei handelt es sich um Anzahlungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (ungeprüft)**

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten betrafen ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 2014: TEUR 153, 2015: TEUR 546 und 2016: TEUR 17.557. Die liquiden Mittel machen somit im Geschäftsjahr 2014 42,6%, 2015 99,7% und 2016 79,5% der jeweiligen Bilanzsumme aus. Der Anstieg der liquiden Mittel steht im direkten Zusammenhang mit der im Oktober 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 21.850. Hiervon wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4.136 im Zusammenhang mit den in 2016 begonnenen Investments in Gewerbeimmobilien getätigt.

#### **c. Rechnungsabgrenzungsposten (ungeprüft)**

Die Rechnungsabgrenzungsposten (2014 TEUR 0, 2015 TEUR 0 und 2016 TEUR 2) betreffen zum Bilanzstichtag bereits gezahlte Beträge, die einen Aufwand für das folgende Geschäftsjahr darstellen.

#### **d. Eigenkapital**

Das Eigenkapital setzt sich aus dem gezeichneten Grundkapital und den anderen Rücklagen zusammen.

Grundkapital (im Vorjahr: Stammkapital)

Das gezeichnete, genehmigte und bedingte Kapital hat sich wie folgt entwickelt:

<i>in TEUR</i>	<b>31. Dezember 2016</b>	<b>31. Dezember 2015</b>	<b>1. Januar 2015</b>
Gezeichnet und eingezahlt	22.000	150	150
Genehmigtes Kapital	10.000	0	0
Bedingtes Kapital	10.000	0	0

Überleitungsrechnung der im Umlauf befindlichen Anteile (Aktien bzw. GmbH Anteile):

<i>in Stück</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Zum 1. Januar	150	150
Ausgegeben und eingezahlt	21.850	0
Zum 31. Dezember	22.000	150

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 22.000.000,00 und ist eingeteilt in 22.000.000 auf den Namen lautende Aktien. Sämtliche Aktien stellen Stückaktien ohne Nennwert dar. Sämtliche Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen und voll eingezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Gesellschafterversammlung der Consus (damals firmierend als publity Vertriebs GmbH) vom 26. September 2013 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 125.000,00 auf EUR 150.000,00 beschlossen.

Die Gesellschafterversammlung der Consus (damals firmierend als Consus Commercial Property GmbH) vom 6. Oktober 2016 hat des Weiteren die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 21.850.000,00 auf EUR 22.000.000,00 beschlossen.

Das Stammkapital der Consus (damals firmierend als Consus Commercial Property GmbH) wurde im Verhältnis 1:1 zu Grundkapital der Gesellschaft. Das Grundkapital betrug demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

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. Zum Zwecke der Zeichnung und Übernahme der neuen Aktien wurde den Alt-Aktionären ein Bezugsrecht eingeräumt. Das Bezugsrecht kann bis einschließlich 1. März 2017 ausgeübt werden. Für den Fall der Nichtausübung des Bezugsrechts durch die Alt-Aktionäre haben die Consus GmbH und die FTV Ltd. / Isle of Man eine Zeichnung der Kapitalerhöhung bereits zugesagt und den entsprechenden Betrag als Sicherheit hinterlegt.

#### Genehmigtes Kapital 2016

In der mit Formwechselbeschluss vom 6. Oktober 2016 festgestellten Gründungssatzung der Gesellschaft wurde genehmigtes Kapital vorgesehen. Das genehmigte Kapital 2016 wurde am 26. Oktober 2016 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand wurde insoweit ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. Oktober 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 10.000.000,00, zu erhöhen.

Nach der teilweisen Ausübung des genehmigten Kapitals wird der Vorstand nunmehr ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. Oktober 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 7.800.000,00 ("Maximalbetrag"), zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Abs. 5 S. 1 AktG gleichstehenden Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, diese den Aktionären zum Bezug anzubieten ("Mittelbares Bezugsrecht").

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszuschließen
- um das Grundkapital gegen Sacheinlagen zu erhöhen
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Consus Commercial Property AG oder einer Konzerngesellschaft der Consus Commercial Property AG im Sinne von

§ 18 AktG ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder bei Erfüllung der Options- oder Wandlungspflicht oder nach Ausübung einer Ersetzungsbefugnis der Gesellschaft als Aktionär zustehen würde

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft mit gleicher Ausstattung im Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (i) der auf Aktien der Gesellschaft entfällt, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden und (ii) der auf Aktien der Gesellschaft entfällt, die ausgegeben werden oder auszugeben sind zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die ihrerseits unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG während der Laufzeit des genehmigten Kapitals begeben wurden.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats, den Zeitpunkt der Gewinnberechtigung für die neuen Aktien sowie die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 anzupassen.

#### Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 14. November 2016 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 13. November 2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder –pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 10.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Die Inhaber oder Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Anleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu wandeln.

Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner können eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Die Anleihebedingungen können ein variables Wandlungsverhältnis und eine Bestimmung des Wandlungspreises innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung eines Börsenkurses der Stückaktie der Gesellschaft während der Laufzeit der Schuldverschreibung vorsehen.

Die Anleihebedingungen können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der Schuldverschreibung, die mit Wandlungsrechten und/oder –pflichten verbunden ist, den Inhabern oder Gläubigern ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Anleihebedingungen können ferner eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt oder einem bestimmten Ereignis) vorsehen. Die Gesellschaft kann in den Anleihebedingungen berechtigt werden, eine etwaige Differenz zwischen dem Nennbetrag

oder einem etwaigen niedrigeren Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibung und dem Produkt aus Wandlungspreis und Umtauschverhältnis ganz oder teilweise in bar auszugleichen.

Der Wandlungspreis kann unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Anleihebedingungen dann ermäßigt werden, wenn die Gesellschaft während der Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder -pflicht begibt, gewährt oder garantiert und in den Fällen (ii) und (iii) den Inhabern schon bestehender Wandlungsrechte oder -pflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde. Die Ermäßigung des Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung einer Wandlungspflicht bewirkt werden. Die Bedingungen können darüber hinaus für andere Maßnahmen oder Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Wandlungsrechte oder -pflichten verbunden sind (z. B. Kapitalherabsetzung, Dividenden, Kontrollerrücklage durch Dritte), eine Anpassung der Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten vorsehen.

Soweit den Aktionären der Gesellschaft nicht der unmittelbare Bezug der Wandelschuldverschreibungen ermöglicht wird, wird den Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht in der Weise eingeräumt, dass die Wandelschuldverschreibungen von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch insoweit auszuschließen, wie es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits ausgegebenen Wandlungsrechten und/oder -pflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungsrechte oder bei der Erfüllung der Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf gegen Barzahlung ausgegebene Wandelschuldverschreibungen vollständig auszuschließen, sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibungen ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten Marktwert nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandelschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungszeitraum sowie Wandlungspreis zu bestimmen.

Im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung dieses Abschlusses wurden keine Wandelschuldverschreibungen begeben.

#### Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien.

#### Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen enthalten die durch die Hauptversammlung thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden. Die kumulativen Ergebnisse nach IFRS sind aus den thesaurierten Ergebnissen des Konzernabschlusses nach HGB sowie den einmalig vorgenommenen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS entstanden.

Der Posten enthält zudem die bei Aktiengesellschaften zwingend zu bildende gesetzliche Rücklage. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 war die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 130,00 gebildet.

#### e. Rückstellungen (ungeprüft)

Die Rückstellungen von TEUR 32 im Geschäftsjahr 2014, TEUR 101 im Geschäftsjahr 2015 und TEUR 28 im Geschäftsjahr 2016 setzen sich aus Steuerrückstellungen (2014: TEUR 24 und 2016: TEUR 5) und Sonstigen Rückstellungen (2014: TEUR 18, 2015: TEUR 101 und 2016: TEUR 23) zusammen. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen für 2015 betrifft ausstehende Kostenrechnungen an Makler im Zusammenhang mit dem Vertrieb des publicity performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. KG geschlossenen Investment KG.

#### f. Verbindlichkeiten (ungeprüft)

Bei den angeführten Verbindlichkeiten (2014: TEUR 120 und 2015: TEUR 238) handelt es sich um die nachstehend beschriebenen Positionen. Zum Bilanzstichtag 2016 lagen keine Verbindlichkeiten mehr vor.

#### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ungeprüft)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen im Geschäftsjahr 2014 TEUR 119 und resultieren aus Verpflichtungen im Zusammenhang mit verschiedensten Dienstleistern.

#### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (ungeprüft)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 238 gegenüber der publicity AG aus einem Verrechnungskonto.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Im Geschäftsjahr 2014 bestand darüber hinaus eine sonstige Verbindlichkeit aus Steuern in Höhe von TEUR 1.

### 5. Kapitalfluss-Entwicklung

#### Finanzlage

#### Daten der

#### Kapitalflussrechnung (IFRS)

	Geschäftsjahr	
	2016	2015
	TEUR	TEUR
	geprüft	geprüft
Gesamtergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches	-1	0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-757	0
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	366	0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	5	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0	0
= <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.037	0

+ Erhaltene Zinsen	0	0
= <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.037</b>	<b>0</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	21.850	0
- Gezahlte Zinsen	0	0
= <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.850</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus fortgeführten Geschäftsbereichen	17.425	0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-339	393
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	546	153
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>17.632</b>	<b>546</b>

Der Finanzmittelbestand besteht ausschließlich in Euro und aus täglich fälligen Guthaben bei inländischen Kreditinstituten. Kreditlinien bestehen nicht.

Wesentliche „non cash transactions“ im aufgegebenen Geschäftsbereich betreffen mit TEUR ./ 295 (Vorjahr: TEUR 59) die Verrechnung von Gewinnabführungsverpflichtungen mit der publicity AG (Finanzierungscashflow).

#### **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (ungeprüft)**

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit war in den Geschäftsjahren 2014 bis 2016 noch durch Zu- und Abnahme der Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem ursprünglichem Geschäft der publicity Vertriebs GmbH mit der Einwerbung von Kommanditkapital und der einhergehenden Auszahlung von Provisionen geprägt.

#### **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit (ungeprüft)**

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 betrafen Darlehen an die Tochterunternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Gewerbeimmobilien. Im Geschäftsjahr 2015 betraf diese Position erhaltene Zinsen.

#### **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit (ungeprüft)**

Die Cash Flows aus der Finanzierungstätigkeit waren im Geschäftsjahr 2016 durch die Einzahlung im Rahmen der Barkapitalerhöhung von TEUR 21.850 gekennzeichnet.

#### **Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ungeprüft)**

Im Saldo der Zahlungsströme bestehen die Finanzmittelfonds am Ende der Periode in allen Geschäftsjahren ausschließlich aus liquiden Mitteln (2015: TEUR 546 und 2016: TEUR 17.63).

### **6. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition**

Seit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 sind bis zum Datum dieses Prospekts wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin insoweit eingetreten, als die Emittentin sieben Gewerbeimmobilien in Deutschland gekauft hat und sich hierfür insgesamt zur Zahlung von Kaufpreisen von insgesamt EUR 120,09 Mio. verpflichtet hat, wobei es bei keiner der sieben Gewerbeimmobilien schon zu einem Eigentumsübergang zu Gunsten der Emittentin gekommen ist. Hinsichtlich der Neuakquisitionen und der Kaufpreisfinanzierung wird auf den Abschnitt VIII Punkte 6 und 13 b verwiesen.

Weiterhin hat die Emittentin durch Ausübung des genehmigten Kapitals am 12.02.2017 beschlossen, das Grundkapital der Emittentin 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 Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie mit Bezugsrecht für die bestehenden Aktionäre zu erhöhen. Die Stück 2.200.000 neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 15,00 je auszugebender Stückaktie gezeichnet und sind ab dem 01.01.2016 mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet. Die

Durchführung der Kapitalerhöhung erfolgte mit vollständiger Zahlung aller Einzahlungen auf die neuen Aktien am 17.03.2017 und wurde am 22.03.2017 in das Handelsregister eingetragen.

## VII. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

### 1. Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalausstattung und die Verschuldung der Consus Commercial Property AG zum 31.12.2016. Diese Angaben basieren auf dem geprüften, nach HGB erstellten Jahresabschluss für das am 31.12.2016 endende Geschäftsjahr der Emittentin. Diese Tabelle sollte in Zusammenhang mit dem in diesem Prospekt enthaltenen geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB zum 31.12.2016 nach HGB für die zum 31.12.2015 und 31.12.2014 endenden Geschäftsjahren und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben sowie den Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Branche (siehe hierzu unter Abschnitt II.) gelesen werden. Die nachfolgenden Angaben sind nicht älter als 90 Tage. Die Finanzierungen für die einzelnen Immobilien oder das gesamte Immobilienportfolio sind noch nicht abgeschlossen. Alle Restkaufpreiszahlungen aus den bislang getätigten Immobilienkäufen, die das künftige Immobilienportfolio bilden, belaufen sich zusammen genommen auf EUR 162.690.640,00, wobei zumindest für den ganz überwiegenden Teil der Restkaufpreiszahlungen Fremdfinanzierungsbedarf besteht.

Aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung, bei der die Einzahlung auf die neuen Aktien am 17.03.2017 vollständig erfolgt war, verfügt die Emittentin zum Prospektdatum über ein Mehr an Eigenkapital von EUR 33.000.000,00 (ungeprüft). Das Eigenkapital insgesamt beläuft sich zum Prospektdatum auf ca. EUR 55 Mio. Da sich die Verpflichtungen zu Restkaufpreiszahlungen auf EUR 162.690.640,00 belaufen, geht die Emittentin zum Datum des Prospekts von einem Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von etwa EUR 107.690.640,00 (ungeprüft) aus.

Es ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und eine solche Bank als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht an dem jeweiligen Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen. Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Die Gespräche mit diesen Banken und Investmentbanken sind bisher noch abgeschlossen (vgl. auch Ziffer VIII.13.b unten).

<b>Angaben in EUR</b>	<b>31.12.2016 (abgeleitet und ungeprüft)*</b>
<b>Summe kurzfristiger Verbindlichkeiten</b>	
- garantiert	0,00
- besichert	0,00
- unbesichert / nicht garantiert	27.728,00
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
- garantiert	0,00
- besichert	0,00
- unbesichert / nicht garantiert	0,00
<b>Eigenkapital</b>	
- gezeichnetes Kapital	22.000.000,00
- Kapitalrücklagen.	0,00
- sonstige Rücklagen	61.197,03
<b>Summe</b>	<b>22.061.197,03</b>

\* sind aus den geprüften Jahresabschlüssen abgeleitet.

Zum 31. Dezember 2016 bestanden keine Eventualverbindlichkeiten:

Die Eventualverbindlichkeiten beinhalten alle Zahlungen aus drei bestehenden Leasingverträgen bis zum Ende der festen Vertragslaufzeit.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Netto-Finanzverschuldung der Consus Commercial Property AG zum 31.12.2016:

<b>Angaben in EUR</b>	<b>31.12.2016 (abgeleitet und ungeprüft)*</b>
A. Zahlungsmittel	17.557.487,10
B. Zahlungsmitteläquivalente	0,00
C. Wertpapiere im Handelsbestand	0,00
D. Flüssige Mittel (A + B+ C)	17.557.487,10
E. Kurzfristige Finanzforderungen	4.454.364,93
F. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00
G. Anteil kurzfristig fälliger Finanzschulden der langfristigen Finanzschulden	0,00
H. Andere, kurzfristige, finanzielle Verbindlichkeiten	27.728,00
I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F)+(G)+(H)	27.728,00
J. Kurzfristige Netto-Finanzverbindlichkeiten (I)-(E)-(D)	-21.984.124,03
K. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00
L. Begebene Anleihen	0,00
M. Sonstige langfristige Darlehen	0,00
N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K)+(L)+(M)	0,00
O. Netto- Finanzverschuldung (J)+(N)	-21.984.124,03

Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit bisher ausschließlich durch Kapitalerhöhungen aus Rücklagen und Jahresüberschüssen.

\* sind aus den geprüften Jahresabschlüssen abgeleitet.

## **2. Erklärung zum Geschäftskapital**

Die Emittentin ist der Auffassung, dass ihr Geschäftskapital und das der mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildeten Gruppe nicht für ihre gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen für die nächsten 12 Monate ab dem Datum des Wertpapierprospektes ausreicht.

Die Emittentin und die mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildete Gruppe benötigt mindestens EUR 162.690.640,00 Geschäftskapital, um ihre anstehenden Verpflichtungen zu decken. Die Emittentin verfügte zum 31.12.2016 über EUR 17.557.487,10 an Geschäftskapital (vgl. unter VII.1 die Tabelle zur Netto-Finanzverschuldung lit. D „Flüssige Mittel“). Am 17.03.2017 erfolgte eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, aus welcher der Emittentin EUR 33 Mio. zugeflossen sind.

Aufgrund der durchgeführten Kapitalerhöhung, bei der die Einzahlung auf die neuen Aktien am 17.03.2017 vollständig erfolgt war, verfügt die Emittentin zum Prospektdatum über ein Mehr an Eigenkapital von EUR 33.000.000,00 (ungeprüft). Das Eigenkapital insgesamt beläuft sich zum Prospektdatum auf ca. EUR 55 Mio. Da sich die Verpflichtungen zu Restkaufpreiszahlungen auf

EUR 162.690.640,00 belaufen, geht die Emittentin zum Datum des Prospekts von einem Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von etwa EUR 107.690.640,00 (ungeprüft) aus.

Das derzeitige Geschäftskapital wird voraussichtlich mit Fälligkeit der zweiten Kaufpreiszahlung für die Immobilie in Nordstedt am 15.04.2017 verbraucht sein.

Um das fehlende Geschäftskapital zu beschaffen, plant die Emittentin sich insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren. Dazu plant sie unter anderem, Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern (vor allem Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten) abzuschließen.

Die Aufnahme solcher Darlehen soll in der Regel auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen und mit einer zumeist auf das jeweilige Immobilienportfolio beschränkten Besicherung. Dadurch würde ein unbegrenzter Durchgriff auf die Emittentin, ihre Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolien oder Objekte verhindert (non-recourse).

Es ist geplant, dass die Finanzierung größtenteils über (regionale) Banken erfolgt und eine solche Bank als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht an dem jeweiligen Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bei allen Immobilienerwerben bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. (mit einer möglichen Ausnahme) vor der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen. Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Emittentin geht davon aus, dass es bei jedem der betreffenden Immobilienerwerbe zu einer Finanzierung entweder durch eine Bank, einen anderen Finanzierer oder im Rahmen einer Portfoliofinanzierung durch eine Investmentbank kommen wird. Die derzeitigen Verhandlungen mit den einen wie den anderen stützen die Annahme der Realisierbarkeit der notwendigen Finanzierungen. Sollte es aber doch zu Problemen kommen, gibt es Parteien (Family Offices bzw. vergleichbare Investoren), die bereits indiziert haben, dass sie für eine Brückenfinanzierung (also für eine kurzfristige Vor- und Zwischenfinanzierung solcher Immobilienkäufe durch Objektgesellschaften der Emittentin bis zu deren endgültigen Anschlussfinanzierung) zur Verfügung ständen. Die Emittentin hat zum Datum des Wertpapierprospekts noch keine Finanzierungsverträge (schriftlich oder mündlich) abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund gedenkt die Emittentin, die Verhandlungen mit den miteinander im Wettbewerb stehenden Banken, Finanzierern und Investmentbanken zur Erreichung bestmöglicher Konditionen ohne Zeitdruck zu führen, so dass diese eventuell erst kurz vor den jeweiligen (mit einer möglichen Ausnahme) Restkaufpreiszahlungen (siehe Ziffer VIII.5 oben), also erst im zweiten Quartal 2017 und damit erst nach der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München im Segment m:access zu Ende gebracht werden.

Die Emittentin ist zuversichtlich, dass das fehlende Geschäftskapital durch Bankdarlehen beschafft werden kann, da für eine erstrangige Sicherheit jeweils das zu finanzierende Grundstück zur Verfügung steht.

Sollten weder Finanzierungen noch Brückenfinanzierungen für mehrere (oder gar alle) Immobilienkäufe zustandekommen, wäre das Geschäftskapital der Emittentin schon sehr bald aufgebraucht (siehe oben), was die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen könnte. Da keine der Objektgesellschaften bislang rechtlich Eigentum an den betreffenden Immobilien erworben hat, muss es ohne erfolgreiche Finanzierung (einzeln oder gemeinsam) bzw. Brückenfinanzierung der Immobilienkäufe zur Rückabwicklung der entsprechenden Kaufverträge kommen, kann es zu Schadensersatzansprüchen der Verkäufer gegen die betreffende Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen und im Ergebnis kann so die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen. Im schlimmsten Fall könnte dies zur Insolvenz der Emittentin führen.

## VIII. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

### 1. Allgemeine Informationen über die Consus Commercial Property AG

Die Consus Commercial Property AG ist eine Immobiliengesellschaft mit besonderen Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt im Bereich von Büroimmobilien. Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern ausschließlich über Objektgesellschaften halten wird. Die Emittentin bündelt die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Immobilienmanagements gehört. Die Consus Commercial Property AG investiert in Immobilien, bewirtschaftet diese und optimiert ihren Bestand jeweils über ein externes Asset- und Property-Management und verkauft ggf. Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

#### **a. Firma, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin**

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Aktiengesellschaft. Die Firma der Emittentin lautet: "Consus Commercial Property AG". Sie ist unter der Handelsregisternummer HRB 33038 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen.

Sitz der Emittentin ist Leipzig. Die inländische Geschäftsanschrift lautet 04103 Leipzig, Landsteinerstraße 6. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer 0341-261787-0 zu erreichen.

Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

#### **b. Unternehmensgegenstand**

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 seiner Satzung der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland sowie Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds, sowie die Vornahme aller damit in Zusammenhang stehender Geschäfte.

Die Emittentin übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf oder anderweitig erlaubnispflichtig ist. Die Emittentin kann ihren Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen. Das Unternehmen kann Dienstleistungen aufgrund von Geschäftsbesorgungsverträgen und ähnlichen Vereinbarungen durch Dritte erfüllen lassen.

Die Emittentin ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind.

Die Emittentin kann zu diesem Zweck im In- und Ausland Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen errichten sowie sich an anderen Unternehmen beteiligen oder deren Geschäfte führen. Die Emittentin kann Unternehmen erwerben oder sie veräußern, sie unter einheitlicher Leitung zusammenfassen und Unternehmensverträge im Sinne von §§ 291, 292 AktG mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligungen beschränken. Sie ist berechtigt, ihren Betrieb ganz oder teilweise mit Beteiligungsunternehmen gleich welcher Rechtsform auszugliedern.

#### **c. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

#### **d. Gründung**

Die Emittentin wurde durch Formwechsel der Consus Commercial Property GmbH (vormals: publicity Vertriebs GmbH) gegründet. Der Formwechsel wurde am 28.10.2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33038 eingetragen. Gründerin ist die alleinige Gesellschafterin der Consus Commercial Property GmbH die Consus GmbH, Leipzig, die den Formwechsel mit Gesellschafterbeschluss vom 06.10.2016 (UR-Nr. 4723/2016 des Notars Prof. Matthias Wagner, Leipzig) beschlossen hat.

### e. **Historie und Entwicklung der Emittentin**

Die Emittentin wurde am 17.10.2008 als Palmengarten Vertriebs- und Marketing GmbH gegründet und im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24576 eingetragen.

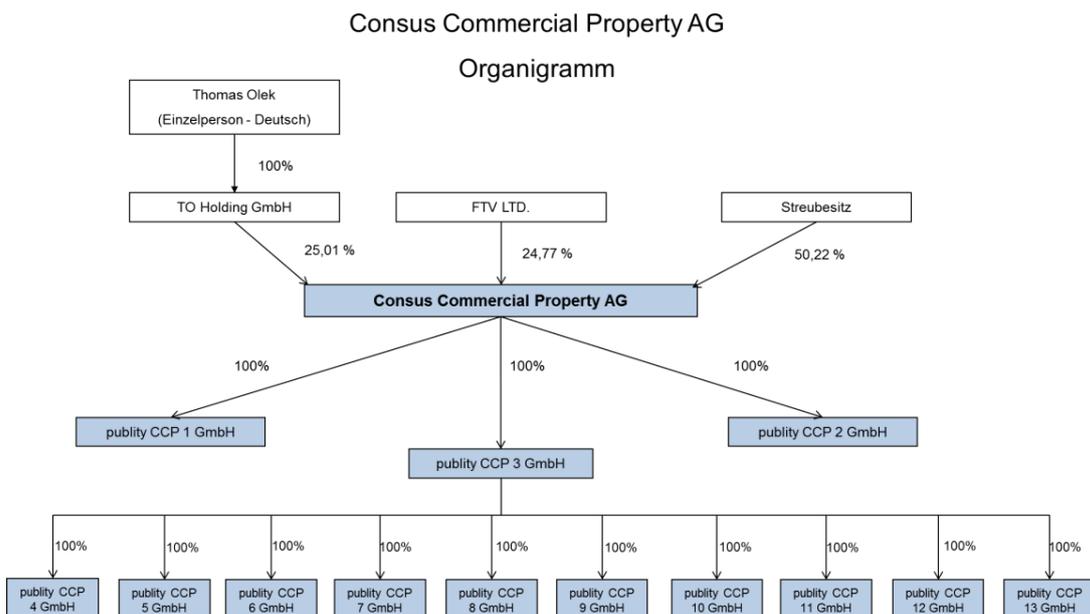
Im September 2011 übernahm die publity AG sämtliche Geschäftsanteile an der Emittentin. Die Emittentin wurde in publity Vertriebs GmbH umfirmiert und in die publity-Gruppe eingegliedert.

Die von der publity AG gehaltenen Geschäftsanteile der publity Vertriebs GmbH wurden am 26.09.2016 von der Gründerin Consus GmbH erworben. Die publity Vertriebs GmbH wurde daraufhin in Consus Commercial Property GmbH umfirmiert. Der zuvor zwischen der publity Vertriebs GmbH als beherrschtes Unternehmen und der publity AG bestehende Ergebnisabführungsvertrag wurde mit Wirkung zum 30.09.2016 beendet. Seither ist die Consus Commercial Property AG eine komplett eigenständige externe Gesellschaft unter eigener Leitung. Es gibt keine konzernmäßige Verbindung mit der publity AG und ihrer Gruppe mehr bzw. auch kein anderes Verhältnis einer gemeinsamen Beherrschung.

Die publity Vertriebs GmbH war in den letzten beiden Geschäftsjahren vor dem Formwechsel im Rahmen der Vertriebsorganisation und –koordination für einzelne Fonds der publity Performance GmbH tätig. Sie hat ihre Umsätze ausschließlich aus dieser Tätigkeit erzielt. In den beiden letzten Geschäftsjahren hat die Emittentin den Vertrieb der von der publity Performance GmbH verwalteten Investmentfonds publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG organisiert. Die publity Vertriebs GmbH hat dabei kein Endkundengeschäft betrieben, sondern freie Finanzanlagevermittler im Rahmen einer mehrstufigen Vertriebskette mit der Einwerbung des Eigenkapitals für die Fonds beauftragt und koordiniert. Die publity Vertriebs GmbH hat für ihre Tätigkeit eine erfolgsabhängige Vergütung bezogen. Sie hat diese Geschäftstätigkeit inzwischen eingestellt. Die formwechselnde Emittentin war spätestens seit Anfang 2016 nicht mehr operativ tätig und die damals alleinige Gesellschafterin publity AG entschied sich, die Anteile an der Emittentin zu veräußern.

### f. **Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur**

Die Emittentin ist Obergesellschaft einer Unternehmensgruppe. Die Emittentin hat drei direkte Tochtergesellschaften, an denen sie zu 100 % beteiligt ist, und von denen eine als Zwischenholding fungiert, die derzeit ihrerseits zehn solche Tochtergesellschaften, also Enkelgesellschaften der Emittentin, hat. Die zu erwerbenden Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über diese jeweils separate, zu 100 % von der Zwischenholding gehaltene Objektgesellschaften erworben werden. Es ist grundsätzlich beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Emittentin abschließen (näheres zu den Tochtergesellschaften vgl. Ziffer VIII, 3., g). Die nachfolgende Grafik zeigt die Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe.



## **2. Angaben zum Aktienkapital**

### **a. Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 24.200.000,00 und ist eingeteilt in 24.200.000 auf den Namen lautende Aktien. Sämtliche Aktien stellen Stückaktien ohne Nennwert dar. Sämtliche Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen und voll eingezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

### **b. Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung**

Die Gesellschafterversammlung der Consus Commercial Property GmbH (damals firmierend als publity Vertriebs GmbH) vom 26.09.2013 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 125.000,00 auf EUR 150.000,00 beschlossen.

Die Gesellschafterversammlung der Consus Commercial Property GmbH vom 06.10.2016 hat des Weiteren die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 21.850.000,00 auf EUR 22.000.000,00 beschlossen.

Das Stammkapital der Consus Commercial Property GmbH wurde im Verhältnis 1:1 zu Grundkapital der Emittentin. Das Grundkapital betrug demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Mio. Euro) und war in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Durch Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Emittentin am 12.02.2017 beschlossen, das Grundkapital der Emittentin 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 Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlagen mit Bezugsrecht für die bestehenden Aktionäre zu erhöhen. Die Stück 2.200.000 neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 15,00 je auszugebender Stückaktie gezeichnet und sind ab dem 01.01.2016 mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet. Die Durchführung der Kapitalerhöhung erfolgte mit vollständiger Zahlung aller Einzahlungen auf die neuen Aktien am 17.03.2017 und wurde am 22. März 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Darüber hinaus wurde das Grundkapital der Emittentin seit ihrer formwechselnden Umwandlung nicht geändert.

### **c. Genehmigtes Kapital 2016**

In der mit Formwechselbeschluss vom 06.10.2016 (UR-Nr. 4723/2016 des Notars Prof. Matthias Wagner, Leipzig) festgestellten Gründungssatzung der Emittentin wurde genehmigtes Kapital vorgesehen. Das Genehmigte Kapital 2016 wurde am 26.10.2016 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand wurde insoweit ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 05.10.2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals höchstens jedoch um bis zu EUR 10.000.000,00 zu erhöhen.

Nach der teilweisen Ausübung des Genehmigten Kapitals wird der Vorstand nunmehr ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 05.10.2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals höchstens jedoch um bis zu EUR 7.800.000,00 ("**Maximalbetrag**") zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Den Aktionären ist bei Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die Neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Abs. 5 S. 1 AktG gleichstehenden Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten ("**Mittelbares Bezugsrecht**").

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszuschließen;
- um das Grundkapital gegen Sacheinlagen zu erhöhen;

- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Consus Commercial Property AG oder einer Konzerngesellschaft der Consus Commercial Property AG im Sinne von § 18 AktG ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder bei Erfüllung der Options- oder Wandlungspflicht oder nach Ausübung einer Ersetzungsbefugnis der Emittentin als Aktionär zustehen würde;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Emittentin mit gleicher Ausstattung im Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabe-preises nicht wesentlich unterschreitet. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (i) der auf Aktien der Emittentin entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugs-rechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden und (ii) der auf Aktien der Emittentin entfällt, die ausgegeben werden oder auszugeben sind zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die ihrerseits unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG während der Laufzeit des genehmigten Kapitals begeben wurden.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats den Zeitpunkt der Gewinnberechtigung für die neuen Aktien sowie die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 anzupassen.

#### ***d. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und bedingtes Kapital***

Die Hauptversammlung der Emittentin hat am 14.11.2016 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.11.2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder –pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Emittentin mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 10.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Die Inhaber oder Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Anleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Emittentin zu wandeln.

Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Emittentin und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner können eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Die Anleihebedingungen können ein variables Wandlungsverhältnis und eine Bestimmung des Wandlungspreises innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung eines Börsenkurses der Stückaktie der Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibung vorsehen.

Die Anleihebedingungen können auch das Recht der Emittentin vorsehen, bei Endfälligkeit der Schuldverschreibung, die mit Wandlungsrechten und/oder –pflichten verbunden ist, den Inhabern oder Gläubigern ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Stückaktien der Emittentin zu gewähren.

Die Anleihebedingungen können ferner eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt oder einem bestimmten Ereignis) vorsehen. Die Emittentin kann in den Anleihebedingungen berechtigt werden, eine etwaige Differenz zwischen dem Nennbetrag oder

einem etwaigen niedrigeren Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibung und dem Produkt aus Wandlungspreis und Umtauschverhältnis ganz oder teilweise in bar auszugleichen.

Der Wandlungspreis kann unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Anleihebedingungen dann ermäßigt werden, wenn die Emittentin während der Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Emittentinsmitteln das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder -pflicht begibt, gewährt oder garantiert und in den Fällen (ii) und (iii) den Inhabern schon bestehender Wandlungsrechte oder -pflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde. Die Ermäßigung des Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung einer Wandlungspflicht bewirkt werden. Die Bedingungen können darüber hinaus für andere Maßnahmen oder Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Wandlungsrechte oder -pflichten verbunden sind (z.B. Kapitalherabsetzung, Dividenden, Kontrollverlust durch Dritte), eine Anpassung der Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten vorsehen.

Soweit den Aktionären der Emittentin nicht der unmittelbare Bezug der Wandelschuldverschreibungen ermöglicht wird, wird den Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht in der Weise eingeräumt, dass die Wandelschuldverschreibungen von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch insoweit auszuschließen, wie es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits ausgegebenen Wandlungsrechten und/oder -pflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungsrechte oder bei der Erfüllung der Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Emittentin auf gegen Barzahlung ausgegebene Wandelschuldverschreibungen vollständig auszuschließen, sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibungen ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten Marktwert nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandelschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungszeitraum sowie Wandlungspreis zu bestimmen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 10.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten, die auf Grund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 14.11.2016 bis zum Ablauf des 13.11.2021 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungspreis und beträgt entweder (i) mindestens 80 % des volumengewichteten Durchschnitts aus den Börsenkursen der Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse an den zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandelschuldverschreibung betragen oder (ii) – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80 % des volumengewichteten Durchschnitts aus den Börsenkursen der Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung im Xetra-Handel (oder in einem an die Stelle des Xetra-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum von Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Tag vor der Bekanntmachung der endgültigen Konditionen gemäß § 186 Absatz 2 Satz 2 AktG (einschließlich) entsprechen.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur im Fall der Begebung von Wandelschuldverschreibungen und nur insoweit durchzuführen wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen von ihren Wandlungsrechten Gebrauch machen bzw. zur Wandlung verpflichtete Inhaber von Wandelschuldverschreibungen ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen und nur soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus einer Ausnutzung eines Genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Die auf Grund der Ausübung des Wandlungsrechts oder der Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

#### **e. Eigene Aktien**

Die Emittentin hält zum Datum dieses Prospektes keine eigenen Aktien.

#### **f. Mitteilungspflichten**

Die Emittentin strebt eine Einbeziehung in den Freiverkehr an. Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz bestehen daher nicht.

Es finden jedoch die Vorschriften des §§ 20, 21 AktG Anwendung, wonach der Gesellschaft mitzuteilen ist, wenn ein Unternehmen mehr als 25 % und/oder 50 % der Anteile an der Gesellschaft hält bzw. nicht mehr hält. Die Gesellschaft hat die Mitteilung unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekanntzumachen.

Ferner sind nach den Bestimmungen der Marktmissbrauchsverordnung Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen (z. B. Mitglieder eines Leitungs-, Verwaltungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft), verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Schuldtitel und damit verbundenen Derivate, unverzüglich, spätestens aber innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Datum des Geschäfts dem Emittenten sowie der BaFin mitzuteilen (sog. directors' dealings). Eine eigene Mitteilungspflicht trifft auch solche Personen, die mit der Führungsperson in einer engen Beziehung stehen. Hierunter fallen insbesondere Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, unterhaltsberechtignte Kinder und andere Verwandte, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des meldepflichtigen Geschäfts seit mindestens einem Jahr mit der Führungsperson im selben Haushalt leben. Weiterhin erfasst sind juristische Personen, Treuhand oder Personengesellschaften, deren Führungsaufgaben durch die zuvor genannte Führungsperson oder einer der dieser nahestehenden Person wahrgenommen, direkt bzw. indirekt kontrolliert werden, die zugunsten einer solchen Person gegründet wurden oder deren wirtschaftliche Interessen weitestgehend denen einer solchen Person entsprechen. Die vorgenannten Meldepflichten bestehen nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Führungsperson oder der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen, jeder für sich genommen, insgesamt einen Betrag von EUR 5.000 innerhalb eines Kalenderjahres nicht erreicht. Ein Inlandsemittent hat die von der meldepflichtigen Person erhaltene Mitteilung unter Nennung des Namens der betroffenen Person unverzüglich zu veröffentlichen und diese Veröffentlichung gleichzeitig der BaFin mitzuteilen. Daneben hat der Emittent die Information unverzüglich, spätestens jedoch drei Geschäftstage nach dem Geschäft, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister zur Speicherung zu übermitteln. Die vorstehenden Veröffentlichungspflichten gelten bereits ab Stellung eines Antrags auf Einbeziehung zum Handel an einem organisierten Markt. Die Nichteinhaltung der vorgenannten Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten kann durch die Verhängung von Bußgeldern sanktioniert werden, wenn die Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig gemacht wurde. Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Emittentin.

#### **g. Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Emittentin**

Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens kann die Emittentin nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. Nach dem Aktiengesetz wird in diesem Fall das nach Abzug sämtlicher Verbindlichkeiten der Emittentin verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind nach dem Aktiengesetz insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

#### ***h. Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals***

Das Aktiengesetz sieht vor, dass das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden kann. Der Beschluss muss mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst werden, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt.

Des Weiteren können Aktionäre zum Zweck der Ausgabe (i) von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, (ii) von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder (iii) von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten werden sollen, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des zum Zwecke der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffenen bedingten Kapitals darf 10% des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen. Bei einem zu anderen Zwecken geschaffenen bedingten Kapital darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals die Hälfte des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen. In den vorgenannten Fällen ist eine weitergehende Rechtfertigung für den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht erforderlich.

Ein Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals erfordert eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

#### ***i. Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten***

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien (sowie auf Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen) zu. Die Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar.

Die Hauptversammlung kann mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die Bezugsrechte ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Emittentin am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Ein Bezugsrechtsausschluss bei Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere dann zulässig, wenn die Emittentin das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10% des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

#### ***j. Ausschluss von Minderheitsaktionären***

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sog. aktienrechtlichen Squeeze-out kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals gehören (der „**Mehrheitsaktionär**“), die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Mehrheitsaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Emittentin im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode oder durch eine andere anerkannte Bewertungsmethode festgestellt wird.

Mit Schaffung des § 62 Abs. 5 UmwG wurde für den Fall der Verschmelzung einer Aktiengesellschaft auf ihren Hauptgesellschafter eine weitere Alternative für den Ausschluss von Minderheitsaktionären geschaffen (sog. umwandlungsrechtlicher Squeeze-out). Ein Hauptgesellschafter, dem Aktien in Höhe von mindestens 90% des Grundkapitals gehören, kann eine Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf den Hauptaktionär gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung verlangen, wenn:

- es sich bei dem Hauptaktionär um eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine SE mit Sitz im Inland handelt und
- der Squeeze-out im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Aktiengesellschaft auf ihren Mehrheitsgesellschafter nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes erfolgt; die

Hauptversammlung, die den Squeeze-out beschließt, muss innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags stattfinden.

Das Squeeze-out-Verfahren, einschließlich der Möglichkeit einer Nachprüfung der Angemessenheit der Barabfindung durch die Minderheitsaktionäre, ist im Kern identisch mit dem vorstehend beschriebenen Verfahren nach dem Aktiengesetz.

In Ergänzung der Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären ermöglichen die §§ 319 ff. AktG eine sog. Eingliederung. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Emittentin beschließen, wenn sich Aktien der Emittentin, auf die zusammen 95% des Grundkapitals entfallen, in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Emittentin haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Werden als Abfindung Aktien der Hauptgesellschaft gewährt, so ist die Abfindung als angemessen anzusehen, wenn die Aktien in dem Verhältnis gewährt werden, in dem bei einer Verschmelzung auf eine Aktie der Emittentin Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren wären (Verschmelzungswertrelation). Eine Eingliederung ist nur zulässig, soweit es sich bei der künftigen Hauptgesellschaft um eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland handelt.

### **3. Überblick über die Geschäftstätigkeit**

#### **a. Überblick**

Die Emittentin war seit 2014 im Vertrieb von Immobilienfonds tätig und will sich seit November 2016 als künftiger Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren (zur Historie der Emittentin vgl. oben unter VIII. e.). Das Management der Emittentin zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Gewerbeimmobilien. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden Kaufverträge über 10 Immobilien abgeschlossen. Der Gesamtkaufpreis für alle bislang gekauften Immobilien, die das künftige Immobilienportfolio bilden sollen beträgt EUR 173,12 Mio. Es ist das Ziel der Emittentin, durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien und durch strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Emittentin soll auf Gewerbeimmobilien in Metropolregionen in Deutschland liegen. Die Emittentin strebt den Erwerb von Immobilien einer bestimmten Größenordnung an. Dabei liegt die angestrebte Mindestgröße eines Objektes bei ca. 8 Millionen. Zielgröße sind Objekte mit ca. 10 bis 25 Mio. Die Emittentin bewirtschaftet und optimiert ihren Bestand über ein externes Asset- und Property-Management und verkauft ggf. Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

#### **b. Geschäftstätigkeit und Geschäftsbereiche**

Die Emittentin bündelt im Wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations, das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Investment-Asset-Managements gehören. Die Emittentin fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf die Funktion eines Immobilienbestandshalters, in dessen Rahmen sie, gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere der publicity AG, die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt.

Die Emittentin fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf den Einkauf von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, die sich u.a. in Sondersituationen befinden. Diese Sondersituationen können vielschichtige Ausgestaltungen haben; sie reichen von notleidenden Finanzierungen, über den strategischen Rückzug von Banken aus dem entsprechenden Kreditengagement bis hin zu divergierenden Interessen der Eigentümer.

Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung der Emittentin die langjährige und fundierte Expertise der seitens der Emittentin sowie angebundener Dritter tätigen Personen im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien-Asset-Managements, sowie deren bestehendes weitreichendes Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die publicity AG übernimmt als externer Dienstleister im Rahmen eines Asset-Management-Vertrags (siehe hierzu auch unter Abschnitt VIII, Nummer 13.a.) alle üblichen Portfolio- und Asset-Management-, Entwick-

lungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing- und Konstruktionservices.

#### (1) Einkauf der relevanten Assets

Bei dem Erwerb der Immobilien greift die Emittentin auf externe beratende Vertragspartner insbesondere aus der publicity Finanzgruppe und hier der publicity AG, zurück, die über langjährige Expertise im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Veräußerung von Immobilien in Sondersituationen verfügen. Die hervorragende Vernetzung insbesondere der publicity AG in der Bankenbranche ermöglicht den aus Sicht der Emittentin günstigen Zugang zu diesen Immobilien. Die Dienstleistungen der publicity AG umfassen im Rahmen des bestehenden Asset-Management-Vertrags (siehe hierzu auch unter Abschnitt VIII. Nummer 13.a.) hinsichtlich des Erwerbs der Immobilien die Identifizierung und Steuerung der Due Diligence-Prüfung von potentiellen Erwerbsobjekten, die Erstellung von Businessplänen für das Immobilien-Investment sowie die Begleitung, Koordinierung und Abwicklung des Erwerbsprozesses, auch unter Einbindung geeigneter Dienstleister.

Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Bankennetzwerk und den zuständigen Work-Out-Abteilungen. Aus diesem Netzwerk erhält die publicity AG laufend Angebote potentiell zu erwerbender Objekte. Durch die langjährig gewachsenen Beziehungen mit den Banken ist diesen das Anforderungsprofil für Investitionsobjekte der Emittentin bereits bekannt und wird in der Regel bei den Angeboten berücksichtigt.

Nach Ansicht der Emittentin sind für den Einkauf der Assets die folgenden Kriterien von wesentlicher Bedeutung:

- Nutzung des Marktzugangs zu Immobilien aus Bankverwertung
- Strukturierung und Begleitung der standardisierten Ankaufprozesse inklusive umfassender Due Diligence und Bewertung

Die zu erwerbenden Assets werden auf Basis der identifizierten potentiellen Anlageobjekte gefiltert.

Vor der Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilien wird eine rechtliche Due Diligence von unabhängigen, überregionalen Rechtsanwaltskanzleien erstellt. Ferner wird eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence von erfahrenen Sachverständigen für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken erstellt und umfasst sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung. Darüber hinaus wird durch international renommierte Immobilienexperten die Marktgängigkeit der Annahmen zum Objekt-Businessplan verifiziert. Sämtliche Feststellungen dieser Due Diligence-Prüfungen sollen sicherstellen, dass regelmäßig die zuvor definierten (internen) Investitionskriterien erfüllt sind, so dass auf dieser Basis eine Investitionsentscheidung getroffen werden kann.

#### (2) Portfolio und Asset Management

Zum Immobilien Asset Management gehören die Vermarktung der Immobilien, die Betreuung von Mietern und insoweit die Optimierung der Mietsituation sowie die Steuerung von Property und Facility Management, um dadurch den Wert der Immobilie zu sichern bzw. zu steigern. Insbesondere durch den Abbau von Leerständen und durch die Optimierung bestehender Mietverträge soll die Attraktivität der Immobilie für potentielle Käufer gesteigert werden. Immobilien aus notleidenden Finanzierungen haben in der Regel ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotential, da sie erfahrungsgemäß sowohl eigentümer- als auch maklerseitig nicht optimal betreut worden sind. Die Wertschöpfung erfolgt hier durch Umsetzung einer Manage to Core-Strategie, also die Wertsteigerung der Immobilien und deren Transformierung in eine bessere Risikoklasse durch gezielte Maßnahmen des Asset Managements, wie z.B. technische Aufwertung, Verbesserung der Vermietungsquoten und der Mietvertragsituation. Ausgangspunkt dabei ist wiederum der günstige Einkauf der Immobilien.

#### (3) Umsetzung der objektspezifischen Verwertungsstrategie

Im Rahmen des Verkaufsprozesses nach ggf. erfolgter Wertsteigerung eines Objektes greift die Emittentin ebenfalls auf die Dienstleistungen Dritter, insbesondere der publicity AG, zurück. Diese

identifiziert potentielle Erwerber, leitet das Verkaufsangebotsverfahren und führt, strukturiert und koordiniert schließlich den Verkaufsprozess. Zur Realisierung des Wertes der Assets nutzt die Emittentin folgende Verwertungswege:

- Direktverkauf an nationale und internationale private und institutionelle Investoren,
- Portfolioverkauf an nationale und internationale institutionelle Investoren und
- Veräußerung an Fondsgesellschaft

In Abhängigkeit vom Objektwert und der zu adressierenden Erwerber werden die Immobilien entweder als Einzeltransaktion oder im Rahmen eines Portfolioverkaufs veräußert. Hierzu werden neben dem eigenen Netzwerk an potentiellen Erwerbern auch international aktive Immobilienmakler und -dienstleister beauftragt.

### **c. Marktumfeld**

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Europa sind derzeit von starker Nachfrage geprägt. Das gilt für das Marktverhalten sowohl von deutschen wie auch von internationalen Marktteilnehmern. Und das gilt sowohl für die Nachfrage von der Investorensseite nach Immobilieninvestitionen als auch für die Nachfrage von der Mieterseite nach Mietobjekten.

Weit verbreitet unter Immobilienmarktteilnehmern ist die Erwartung, dass der gegenwärtige, durchaus positive Marktzyklus noch weitere ein bis zwei Jahre anhalten wird, d.h. die grundlegenden Bedingungen fortbestehen werden, eventuell sogar für länger; da überrascht es nicht, dass auch im Hinblick auf die Transaktionen und deren Volumina zumindest mit einem gleich bleibenden Niveau, eher sogar noch mit Steigerungen gerechnet wird (vgl. Union Investment Real Estate GmbH, Europäische Immobilieninvestoren richten sich auf verlängerten Marktzyklus ein, Hamburg, den 24.01.2017).

Das nach wie vor und zumindest mittelfristig attraktiv bleibende und Investitionen befördernde Zinsniveau sowie die daraus auch fließende Fokussierung von nationalen wie internationalen Investoren auf Anlagen in den Immobilienmärkten stützen die positiven Erwartungen der Emittentin an die Marktentwicklungen. Ebenso die Erwartungen an die Folgen des Brexits (also des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union), der einerseits durch Umzüge von Geschäft aus Großbritannien gerade auch in die Metropolregionen Mitteleuropas die Nachfrage nach Immobilien und gerade auch nach Büroimmobilien positiv beeinflussen sollte und der andererseits internationale Immobilieninvestoren weg aus Großbritannien und hin nach Deutschland u.v.a. Länder lenkt.

Es sind insbesondere diese genannten drei Parameter (gutes Finanzierungsumfeld, stabiler Ausblick für mindestens zwei Jahre und die Attraktivität von Immobilieninvestitionen im Verhältnis zu anderen Anlageformen), die den positiven Blick der Emittentin auf das Marktumfeld und ihren positiven Ausblick auf dessen künftige Entwicklung stützen.

### **d. Wettbewerbssituation**

#### **Wettbewerber**

Wettbewerber der Emittentin sind im Wesentlichen die auf dem Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland tätigen Investoren. Für das Jahr 2017 erwartet die Emittentin, dass grundsätzlich vermehrt Family Offices, nationale und internationale, offene wie geschlossene Alternative Investmentfonds, Versicherungen/Pensionsfonds, Staatsfonds und Private-Equity-Fonds als Käufer auf dem Immobilienmarkt aktiv sein werden. Aber auch Immobilien-AGs/REITs sowie Banken nehmen als Käufer am Immobilienmarkt teil. Deutschland liegt als Investitionsmarkt im Fokus internationaler Investoren und es werden zunehmend auch asiatische Kapitalgeber erwartet. Nach Einschätzung der Emittentin ist jedoch nur ein geringer Teil der Teilnehmer des Immobilienmarktes an Immobilien in Sondersituationen interessiert. Dieser spezielle Nischenmarkt, der nach Einschätzung der Emittentin ca. 10% der angebotenen Immobilien betrifft, wird von vielen Investoren nur eingeschränkt berücksichtigt. Insbesondere für Immobilienkäufer, die für ihre Investition Fremdfinanzierungen benötigen, kommen derartige Objekte häufig nicht in Betracht. Insofern kann die Emittentin ihrer Ansicht nach dem allgemein hohen Wettbewerbsdruck auf dem Immobilienmarkt in gewissem Umfang ausweichen.

Als Teil des Manage-to-Core-Ansatzes, d.h. der Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse, zielt die Emittentin darauf ab, in von ihr erworbenen bzw. verwalteten Immobilien

die Leerstandsquote zu minimieren. Insofern steht die Emittentin im Wettbewerb zu anderen Vermietern von Gewerbeimmobilien.

Bei der Suche nach Erwerbern für Immobilien steht die Emittentin grundsätzlich mit denselben Marktteilnehmern wie auf Käuferseite im Wettbewerb, wobei nach der Marktstudie von Ernst & Young für das Jahr 2015 als aktivste Verkäufergruppen Private-Equity-Fonds, offene und geschlossene, nationale wie internationale andere Alternative Investmentfonds auftreten werden.

### **Wettbewerbsstärken**

Die Emittentin sieht ihre aussichtsreiche Positionierung insbesondere durch folgende Wettbewerbsstärken untermauert:

#### *Marktzugang und Marktkenntnis*

Auf dem Immobilientransaktionsmarkt profitiert die Emittentin auf Käuferseite von dem Zugang zu den jeweiligen Entscheidungsträgern der Banken aufgrund einer langjährigen und etablierten Zusammenarbeit ihres wesentlichen Dienstleisters und dessen Management, der pubilty AG. Das Management der Emittentin ist seit vielen Jahren mit den Gegebenheiten des Immobilientransaktionsmarktes in Deutschland – insbesondere bei dem Erwerb aus Bankenverwertung – vertraut und kann nach Ansicht der Emittentin schnell auf neue Entwicklungen reagieren.

#### *Effizienz und schnelle Prozesse*

Die Emittentin hat standardisierte und formalisierte Prozesse entwickelt, die eine rasche Durchführung der Transaktion möglich machen. Insbesondere sind die wirtschaftlichen, technischen und juristischen Due Diligence Prüfungen durch interne und externe Spezialisten formalisiert und kurzfristig abrufbar. Zugleich hat die Emittentin flache Hierarchien und wenig Gremien, so dass trotz umfassender Prüfungen stets eine rasche Vorbereitung von Investitionen auf Seiten der Emittentin gewährleistet ist.

Ferner hat die Emittentin ausreichende liquide Mittel für den Asseterwerb: Die Immobilien werden ausschließlich mit bereits vorhandenen Finanzmitteln erworben, die entweder auf dem Kapitalmarkt eingeworben oder im Rahmen bestehender Bankenfinanzierungen erlangt werden.

Die Emittentin kann daher grundsätzlich einen Immobilienankaufprozess nach Abschluss einer Exklusivitätsvereinbarung in 6-8 Wochen durchführen. Nach ihrer Einschätzung und Erfahrung benötigen vielen Wettbewerber einen längeren Zeitraum für den Abschluss einer Transaktion. Gerade bei Immobilien aus notleidenden Finanzierungen bietet der Zeitfaktor nach Ansicht der Emittentin einen nicht unerheblichen Wettbewerbsvorteil.

#### *Zugriff auf langjährige Erfahrung im Asset Management*

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit der pubilty AG als Immobilien-Asset-Manager, kann die Emittentin auf deren langjährige Erfahrung mit der Verwaltung und Bewirtschaftung mit Manage-to-Core-Ansatz bei ca. 580 Immobilien zurückgreifen. Dadurch gelingt es ihr, für jede neu erworbene Immobilie eine Bewirtschaftungsstrategie zu entwickeln und diese effektiv und effizient umzusetzen. Da sich die Emittentin zum Ziel gesetzt hat, in der Assetklasse Immobilien nur in Objekte zu investieren, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs kostendeckend betrieben werden, besteht kein sofortiger Verkaufsdruck und die Emittentin kann die Optimierung der Immobilie in dem jeweils erforderlichen Zeitrahmen durchführen. Die Emittentin greift auf langjährige Erfahrung der pubilty AG bei der Veräußerung von Immobilien zurück; diese unterhält enge Kontakte zu den renommierten, international tätigen Immobilienmaklern und besitzt den direkten Zugang zu potentiellen Kaufinteressenten.

#### *Infrastruktur*

Nach Ansicht der Emittentin verfügt sie bzw. die ihrerseits angebundene Dienstleister über eine für ihr Geschäftsmodell fundierte Infrastruktur, die nach Einschätzung der Emittentin einen Vorteil gegenüber Wettbewerbern darstellen kann. Aufgrund der langjährigen Tätigkeit in den Geschäftsbereichen der Non Performing Loans („NPLs“) und Immobilien hat insbesondere die pubilty Finanzgruppe eine eigene Administration für Vertrags-, Risiko- und Liquiditätsmanagement aufgebaut. Hinzu kommt ein weitreichendes Netzwerk externer Dienstleister, mit denen die pubilty Finanzgruppe regelmäßig und eingespielt zusammenarbeitet, wie z.B. Immobiliensach-

verständige, Rechtsanwälte und Bewertungsexperten, auf welches auch die Emittentin zugreifen kann.

#### **e. Unternehmensstrategie**

Die Unternehmensstrategie der Consus Commercial Property AG ist im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

##### **Fokus auf deutschen Immobilienmarkt in Sondersituationen**

Die Emittentin plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt in Sondersituationen, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der Emittentin werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien aus Bankenverwertung interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben und nach Ansicht der Emittentin ist gegenwärtig eine Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt für diese Objekte nicht erkennbar. Die Emittentin ist der Auffassung, dass sie hier ihr Know-how und ihre langjährige Erfahrung im Immobilien Asset Management, ihren Zugang zu den Immobilien aus Bankenverwertung sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien in Verbindung mit ihrem Asset Manager publicity AG in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der Emittentin auch in absehbarer Zukunft ungebrochen.

##### **Konzentration auf bestimmte Investitionsobjekte in bevorzugten Lagen**

Die Emittentin beabsichtigt, sich auf den Erwerb von Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen zu konzentrieren, da sie hier für die Zukunft die stabilsten Werte erwartet. Die Consus Commercial Property AG wird sich in der Regel auf Immobilien im Wert zwischen EUR 10 Mio. und 25 Mio., bei Einzelobjekten auch größer, konzentrieren.

#### **f. Regulatorisches Umfeld**

Das regulatorische Umfeld für in der Finanzbranche tätige Unternehmen hat sich in den letzten Jahren stark geändert und betrifft insoweit insbesondere die seitens der Emittentin angebotenen Dienstleistungen innerhalb der publicity Finanzgruppe. Die Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8.06.2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (ABIEU. L 174 vom 01.07.2011, S. 1) ("**AIFM-Richtlinie**") war bis zum 22.07.2013 in deutsches Recht umzusetzen. Ziel der AIFM-Richtlinie ist, gemeinsame Anforderungen für die Zulassung von und die Aufsicht über Manager alternativer Investmentfonds ("**AIFM**") festzulegen, um für den Umgang mit damit zusammenhängenden Risiken für Anleger und Märkte ein kohärentes Vorgehen zu gewährleisten.

Im Zuge der AIFM-Richtlinie wurde die Europäische Kommission zudem ermächtigt, delegierte Rechtsakte zu erlassen. Die in der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung ("**Level-II-VO**") enthaltenen Bestimmungen regeln u.a. die Zulassung, laufende Tätigkeit und Transparenz von Managern alternativer Investmentfonds, die in der Europäischen Union alternative Investmentfonds ("**AIF**") verwalten und gegebenenfalls vermarkten und somit untrennbar zusammenhängende inhärente Aspekte der Aufnahme und Ausübung der Vermögensverwaltungstätigkeit regeln.

Weitere Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung offener und geschlossener AIF, enthält die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 694/2014 der Kommission vom 17. Dezember 2013 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards zur Bestimmung der Arten von Verwaltern alternativer Investmentfonds.

Die Vorgaben der AIFM-Richtlinie wurden durch das AIFM-Umsetzungsgesetz vom 04.07.2013 im deutschen Recht in Form des Kapitalanlagegesetzbuches ("**KAGB**") implementiert und (u.a.) durch das Gesetz zur Anpassung von Gesetzen auf dem Gebiet des Finanzmarktes vom 15.07.2014 (BGBl. Teil I Nr. 30, S. 934 ff.) mit Wirkung zum 19.07.2014 weitergehend überarbeitet.

In dem Kapitalanlagegesetzbuch wurden mithin insbesondere

- die AIFM-Richtlinie umgesetzt und
- unter Aufhebung des Investmentgesetzes die Regelungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.07.2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren ("**OGAW-Richtlinie**") (Abl. L 302 vom 17.11.2009, S. 1) integriert.

Das Kapitalanlagegesetzbuch umfasst sowohl die Regulierung der Manager ("**Verwalter**") von Investmentvermögen, d.h. sowohl von OGAW wie auch von alternativen Investmentfonds, als auch die Regulierung dieser Investmentvermögen selbst.

Weder die Emittentin noch die publity AG unterfallen den vorstehend dargestellten oder weiteren, darüber hinausgehenden gesetzlichen Regelungen zur Regulierung der Finanzbranche.

#### **g. Tochtergesellschaften und wesentliche Beteiligungen**

Die Emittentin hat drei direkte Tochtergesellschaften, an denen sie zu 100 % beteiligt ist, und von denen zwei als Objektgesellschaften fungieren und eine als Zwischenholding fungiert. Die zu erwerbenden Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über jeweils separate, zu 100% von der Zwischenholding gehaltenen Objektgesellschaften erworben werden. Es ist grundsätzlich beabsichtigt, dass die Objektgesellschaften jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Emittentin abschließen. Keine der Objektgesellschaften betreibt andere operative Geschäfte als das Halten einer Immobilie.

Die genannten Tochtergesellschaften werden nachfolgend näher dargestellt:

##### **publity CCP 1 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 1 GmbH wurde am 21.11.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33166. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 1 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 30.12. 2016 ein Objekt in Eschborn erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 1 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 28). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 1 GmbH nicht.

##### **publity CCP 2 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 2 GmbH wurde am 21.11.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33167. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 2 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 16.12.2016 ein Objekt in Wetzlar, Hessen, erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 2 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Eschborn, Wetzlar – Schützenstraße 4 - 8). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 2 GmbH nicht.

### **CCP Objektholding GmbH (vormals publity CCP 3 GmbH)**

Die CCP Objektholding GmbH wurde am 22.12.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33168. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die CCP Objektholding GmbH hält als Zwischenholding jeweils 100 % Geschäftsanteile an den nachstehend aufgelisteten Gesellschaften und betreibt keine anderen operativen Geschäfte. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die genannten Enkelgesellschaften werden nachfolgend näher dargestellt:

#### **publity CCP 4 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 4 GmbH wurde am 22.12.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33297. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 4 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 30.12. 2016 ein Objekt in Köln erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 4 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Eschborn, Köln, Edmund-Rumpler-Straße 6). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 4 GmbH nicht.

#### **publity CCP 5 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 5 GmbH wurde am 22.12.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33296. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 5 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 30.01. 2017 ein Objekt in Köln erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 5 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Eschborn, Gelsenkirchen, Ahstraße 22). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 5 GmbH nicht.

#### **publity CCP 6 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 6 GmbH wurde am 22.12.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33295. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 6 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 08.02. 2017 ein Objekt in Norderstedt erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 6 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Eschborn, Saarbrücken – Neugrabenweg 2-4). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 6 GmbH nicht.

#### **publity CCP 7 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 7 GmbH wurde am 17.01.2016 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33468. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 7 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 31.01.2017 ein Objekt in Norderstedt erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 7 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Eschborn, Norderstedt, Schützenwall 1). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 7 GmbH nicht.

### **publity CCP 8 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 8 GmbH wurde am 17.01.2017 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33469. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 8 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 07.02.2017 ein Objekt in Bremerhaven erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 8 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Bremerhaven, Schleusenstraße 12). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 8 GmbH nicht.

### **publity CCP 9 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 9 GmbH wurde am 17.01.2017 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33470. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 9 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 08.02.2017 ein Objekt in Langenfeld erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 9 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6. Langenfeld, Solinger Straße 20). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 9 GmbH nicht.

### **publity CCP10 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 10 GmbH wurde am 17.01.2017 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33501. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 10 GmbH ist eine Mantelgesellschaft, sie hat derzeit noch kein Objekt erworben und wird das auch nicht vor dem Tag der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München tun.

### **publity CCP 11 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 11 GmbH wurde am 17.01.2017 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33473. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 11 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 06.02.2017 ein Objekt in Mülheim erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 11 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6., Mülheim, Luxemburger Allee 4 – 8). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 11 GmbH nicht.

### **publity CCP 12 GmbH**

Die Objektgesellschaft publity CCP 6 GmbH wurde am 17.01.2017 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33475. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 12 GmbH hat mit Kaufvertrag vom 06.02.2017 ein Objekt in Köln erstanden. Das Eigentum am Objekt ist noch nicht auf die CCP 12 GmbH übergegangen (vgl. dazu Ziffer VIII, 6., Köln, Rudi-Conin-Straße 4). Andere operative Geschäfte betreibt die publity CCP 12 GmbH nicht.

## publity CCP 13 GmbH

Die Objektgesellschaft publity CCP 6 GmbH wurde am 17.01.2017 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33476. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Thomas Olek. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist Erwerb und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die publity CCP 13 GmbH ist eine Mantelgesellschaft, sie hat derzeit noch kein Objekt erworben und wird das auch nicht vor dem Tag der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München tun.

Im zweiten Quartal 2017 wird Thomas Olek als Geschäftsführer der o.g. Gesellschaften durch einen Vorstand der Consus abgelöst.

### Investitionsprofil

Der Investitionsfokus der Emittentin liegt auf Gewerbeimmobilien in Deutschland mit Schwerpunkt im Bereich der Büroimmobilien.

Das Management der Emittentin strebt dabei den Aufbau und Erhalt eines Immobilienportfolios an. Immobilien mit einem hohen Investitionsbedarf oder mit erheblichem Leerstand werden daher grundsätzlich ebenso wenig in Betracht gezogen wie kleinere Einzelobjekte oder Immobilienportfolien, die in größerem Umfang Objekte außerhalb des Investitionsfokus enthalten.

Das Management der Emittentin beabsichtigt bei der Auswahl der Immobilien insbesondere folgende Kriterien zu Grunde zu legen:

- Mindestinvestitionsvolumen: pro Liegenschaft: Bei der Akquise von Büroimmobilien sind aufgrund des Transaktions- und späteren Bewirtschaftungsaufwands im Verhältnis zu erwarteten Bruttowertschöpfung grundsätzlich nur solche Objekte für die Emittentin von Interesse, deren Marktwert zwischen ca. EUR 8 Mio. und EUR 25 Mio. liegt.
- Lage: Bei Zukäufen werden hauptsächlich etablierte Bürostandorte in Metropolregionen in Deutschland berücksichtigt.
- Gebäudequalität: Im Fokus stehen vor allem Immobilien mit flexiblen und effizienten Gebäudestrukturen, geringem Sanierungsrückstand und einem hohen Grad an Drittnutzbarkeit.
- Mieterstruktur: Im Fokus stehen Immobilien mit längerfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und geringer Leerstandquote. Immobilien mit einer kurzen Restmietlaufzeit (WALT) und einer hohen Leerstandsquote werden nur in guten Lagen in Betracht gezogen.
- Mietrendite: Es werden Zukäufe mit einer Mietrendite auf den Nettokaupreis zum Akquisitionszeitpunkt in der Kernbandbreite von grundsätzlich 5 % bis 6 % angestrebt. Akquisitionen außerhalb dieser Kernbandbreite werden in Betracht gezogen, falls durch diese überdurchschnittliche Erträge erzielt werden können

## 5. Künftiges Immobilienportfolio

Die Emittentin baut derzeit ihr künftiges Immobilienportfolio auf. Dazu sind Gewerbeimmobilien (über Objektgesellschaften) notariell gekauft worden. In diesen Kaufverträgen haben sich Veräußerer und Erwerber notariell gegenseitig verpflichtet: Die jeweilig erwerbende Objektgesellschaft zur Kaufpreiszahlung und der jeweilige Verkäufer zur Eigentumsübertragung; dementsprechend wurden jeweils entsprechende Auflassungsvormerkungen in die Grundbücher der betreffenden Immobilien eingetragen (siehe unten). Solche Auflassungsvormerkungen gelten als Sicherungsrechte eigener Art (sui generis) mit vertragsrechtlichen (ob deren vertraglichen Vereinbarung) wie sachenrechtlichen (ob deren Eintragung im Grundbuch) Aspekten, mit denen die Ansprüche eines Erwerbers von Immobilien im Grundbuch abgesichert werden, weil so eine weitere Belastung der Immobilie mit Grundpfandrechten oder wegen Mehrfachverkaufs durch den bisherigen Eigentümer vor dem endgültigen Eigentumserwerb durch den Käufer verhindert wird. Es soll gemäß den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zunächst die Zahlung des Restkaufpreises durch die erwerbende Objektgesellschaft folgen und dann der

Übergang von Besitz, Lasten und Nutzungen an den betreffenden Immobilien, also deren sogenannter „wirtschaftlicher Übergang“.

In sieben Fällen ist es bereits zu einer Anzahlung gekommen, in Summe wurden EUR 10.437.500 angezahlt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es noch zu keiner Restkaufpreiszahlung gekommen und die betreffenden Objektgesellschaften haben an den Immobilienobjekten (siehe unten) noch kein rechtliches Eigentum erworben, das mithin auch wirtschaftlich der Emittentin noch nicht zugerechnet werden kann. Damit kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass die Emittentin die betreffenden Immobilien auch tatsächlich erwerben wird (vgl. den Abschnitt „Risiken aus den noch nicht erfolgten Eigentumsübergängen der Immobilien“ unter Ziffer II unten sowie in der Zusammenfassung unter Ziffer I.D.2 unten).

Bis zur geplanten Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access des Freiverkehrs der Börse München am 13.04.2017 wird lediglich eine Restkaufpreiszahlung für das Objekt in Wetzlar am 03.04.2017 in Höhe von EUR 19.088.140 fällig werden. Die Emittentin plant, diese Restkaufpreiszahlung ausschließlich aus Eigenmitteln zu bestreiten und hierzu noch keinen Fremdfinanzierungsvertrag abzuschließen. Die bei der Emittentin vorhandenen Eigenmitteln sind zum Datum des Wertpapierprospekts, auch aufgrund der am 17.03.2017 durchgeführten Kapitalerhöhung (vgl. den Abschnitt „Risiken aus zu geringem Geschäftskapital“ unter Ziffern II. und I.D.2), für die Restkaufpreiszahlung von EUR 19.088.140 ausreichend. Der Besitz-, Nutzen-Lastenwechsel für das Objekt in Wetzlar soll einen Tag nach der vollständigen Kaufpreiszahlung also am 04.04.2017 erfolgen, sodass die Emittentin ab diesem Zeitpunkt bereits Einnahmen aus dieser Immobilie erhält. Weitere Restkaufpreiszahlungen werden bis zur geplanten Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access des Freiverkehrs der Börse München am 13.04.2017 nicht fällig.

Die übrigen Restkaufpreiszahlungen werden gemäß den notariellen Verträgen bei den Immobilien im künftigen Immobilienportfolio der Emittentin zwischen dem 15. April und Juni 2017 erfolgen (siehe in diesem Abschnitt weiter unten). Jeweils einige Wochen danach wird es mit der durch die Eintragungen der Auflassungsvormerkung-abgesicherten Eintragung der jeweilig erwerbenden Objektgesellschaft als Eigentümerin im Grundbuch der betreffenden Immobilie auch zum rechtlichen Eigentumsübergang kommen. Mit diesen Eigentumsübergängen wird aus dem künftigen Immobilienportfolio der Emittentin sukzessive deren Bestandsportfolio entstehen.

Das künftige Immobilienportfolio der Emittentin, das zum Prospektdatum indirekt über Objektgesellschaften (vgl. Ziffer VIII. 3.g oben) gehalten wird, umfasst derzeit zehn Gewerbeimmobilien in Eschborn, Wetzlar, Köln, Gelsenkirchen, Norderstedt, Mülheim, Saarbrücken, Bremerhaven und Langenfeld, die seit der Neuausrichtung im Oktober 2016 erworben wurden. Zwei Immobilien wurden von Tochtergesellschaften und die übrigen von Enkelgesellschaften der Emittentin erworben. Das künftige Immobilienportfolio der Emittentin hat eine vermietbare Fläche von insgesamt 155.380m<sup>2</sup>.

Die folgende Tabelle besteht aus Kerndaten des künftigen Immobilienportfolios zum Prospektdatum.

Objekt	Segment	Baujahr	Leerstand in %	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Stellplätze	WALT	künftige Mieteinnahmen	
							EUR p.a.	EUR p. m <sup>2</sup> /Monat
Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 28	Büro	1994	0	10.362	209	4,7	1.078.059	8,90
Wetzlar, Schützenstraße 4-8	Büro	1986/2002/2004	0	15.000	124	5,8	2.160.000	12,0
Köln, Edmund-Rumpler-Straße 6	Büro	1992	14	14.597	261	6,5	1.466.934	9,80

Gelsenkirchen, Ahstraße 22	gemischte Nutzung, vorwiegend Büro	1973	4,2	12.246	184	10,4	1.043.893	7,50
Norderstedt, Schützenwall 1	Büro	1967/ 1979/ 1990	29	20.837	510	7,2	1.427.595	8,10
Mülheim, Luxemburger Allee 4-8	Büro	1995/ 1997	0	15.739	253	3,1	1.754.982	9,30
Köln, Rudi-Conin-Straße 4	Büro / Lager	2017	0	4.121	75	8,9	504.476	9,80
Bremerhaven Schleusenstraße 12	Büro	2014	0	3.807	57	5,3	524.646	11,5
Saarbrücken, Neugrabenweg 2-4	Büro / Lager	1962 – 2004	49	47.351	668	7,4	2.233.719	7,70
Langenfeld, Solinger Straße 20	Gemischte Nutzung, vorwiegend Handel	2008	12,5	11.321	159	4,1	1.932.038	16,20
<b>Gesamt</b>			<b>10,5</b>	<b>155.380</b>	<b>2.500</b>	<b>6,1</b>	<b>14.104.781</b>	<b>10,7</b>

Die Mietstruktur des künftigen Immobilienportfolios bestand zum Prospektdatum aus 117 gewerblichen Mietverhältnissen. Zum Prospektdatum entfielen rund 44% der annualisierten Mieteinnahmen auf die fünf größten Mieter. Die durchschnittlich gewichtete Restmietlaufzeit in Bezug auf die Top 5 Mieter betrug zum Prospektdatum rund 6,5 Jahre.

## 6. Betroffene Immobilienobjekte

### Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 28

Mit Kaufvertrag vom 29.11.2016 kaufte die pubilty CCP 1 GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Emittentin, das Erbbaurecht an einem Grundstück in Eschborn, Hessen, das mit einem 1994 erbauten Bürogebäude bebaut ist. Das Erbbaurecht ist bis zum 31.12.2088 bestellt. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts bedürfen der Genehmigung der Evangelischen Kirchengemeinde in Kronberg. Das Erbbaurecht ist in Abteilung II des Erbbaugrundbuches wie folgt belastet:

- der Erbbauzins beträgt derzeit insgesamt DM 40.000,00 (das entspricht EUR 20.451,68) jährlich;
- Zudem ist eine Eintragung einer weiteren Erbbaureallast in Höhe von EUR 6.548,32 bewilligt und beantragt; und ein
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der evangelischen Kirchengemeinde in Kronberg.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 14.150.000,00. Am 26.11.2016 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 1.000.000,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 1 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 01.05.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die pubilty CCP 1 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Erbbaurecht ist derzeit auch noch nicht auf die pubilty CCP 1 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 13.150.000,00 und wird laut Kaufvertrag am 28.04.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapi-

tal erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Das Single-Tenant Bürogebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von 10.362 m<sup>2</sup> und wird hauptsächlich (ca. 98%) als Büro genutzt werden. Das sechsstöckige Gebäude wurde im Jahr 1994 errichtet. Insgesamt sind 209 Stellplätze, in einer Tiefgarage und im Außenbereich, vorhanden.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Bürofläche	938.430	9.975	7,80	2%	4,7
Lageraum	11.333	167	5,70	0%	4,7
Parkplätze	128.296	209	51,20	0%	4,7
<b>Total</b>	<b>1.078.059</b>	<b>10.141</b>	<b>8,90</b>	<b>0%</b>	<b>4,7</b>

Eschborn befindet sich im Frankfurter Stadtrandgebiet und kann dabei mit einem niedrigen Gewerbesteuerhebesatz punkten. Das Objekt ist an einem hervorragenden Standort im Gewerbegebiet West in Eschborn gelegen. Der gute Zugang zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln und die schnelle Erreichbarkeit über Schnellstraßen in unmittelbarer Umgebung zeichnen den Standort aus.

Das Objekt ist vollständig an die Continental AG vermietet. Es gibt keinen Leerstand. Die Restmietzeit des Mietvertrags beträgt 4,7 Jahre. Die Continental AG ist ein DAX-Unternehmen aus der Automobilzuliefer-Branche mit Sitz in Hannover. Continental beschäftigt rund 212.000 Mitarbeiter in 53 Ländern an ca. 200 Standorten.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
Continental AG	1.078.059	100	10.362	4,7
Gesamt	1.078.059	100	10.362	4,7

#### **Wetzlar – Schützenstraße 4 - 8**

Mit Kaufvertrag vom 16.12.2016 kaufte die pubilty CCP 2 GmbH, eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Emittentin, ein Grundstück in Wetzlar, Hessen, das mit einem aus zwei Gebäudekomplexen bestehenden Bürogebäude bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gashochdrucksleitungsrecht) für eine Energie- und Wassergesellschaft in Wetzlar belastet. In Abteilung III des Grundbuches ist der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 248.000.000,00 für eine die Hypo Real Estate Bank in Stuttgart belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 21.388.140,00. Am 15.12.2016 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 2.300.000,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 2 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 04.04.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die pubilty CCP 2 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die pubilty CCP 2 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 19.088.00,00 und wird laut Kaufvertrag am 03.04.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll zunächst aus Eigenkapital erfolgen.

Das in Wetzlar gelegene Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 15.000 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Gebäude verteilen. Das sechsstöckige moderne Hauptgebäude wurde 2004 fertig gestellt. Das zusätzliche Nebengebäude wurde 1986 errichtet, im Jahr 2004 renoviert und auf den gleichen technischen Stand wie das Hauptgebäude gebracht. Die beiden Gebäude sind mit einer Glasbrücke verbunden. Das Objekt verfügt über Klimaanlage in den Konferenzräumen und einen zweiten Serverraum. In der zugehörigen Tiefgarage befinden sich 124 vermietbare Stellplätze.

	GRI in TEUR p.a.	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand	WALT
Bürofläche	1.995.840	13.860	12,0	0%	5,8
Lagerraum	164.160	1.140	12,0	0%	5,8
Parkplätze	0	124	0	0%	5,8
<b>Total</b>	<b>2.1600.000</b>	<b>15.000</b>	<b>12,0</b>	<b>0%</b>	<b>5,8</b>

Das Objekt liegt im Stadtzentrum von Wetzlar und ca. 60 km nord-westlich von Frankfurt. Die Stadt Wetzlar hat ca. 51.000 Einwohner und ist durch die Autobahnen A5 und A45 mit Frankfurt, Dortmund und den Süden Deutschlands verbunden.

Das Objekt ist vollständig an die DAK Gesundheit, einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, vermietet. Die Restmietzeit des Mietvertrags beträgt 5,8 Jahre. Die DAK Gesundheit ist eine der größten deutschen Krankenversicherungen mit mehr als 6,1 Mio. Versicherten, über 10.900 Angestellten und 500 Niederlassungen.

Mieter	GRI in TEUR p.a.	Anteil an der vermieteten Fläche in %	Gemietete Fläche in m <sup>2</sup>	WALT
DAK Gesundheit	2.1600.000	100	15.000	5,8
Gesamt	2.1600.000	100	15.000	5,8

### Köln, Edmund-Rumpler-Straße 6

Mit Kaufvertrag vom 30.12.2016 kaufte die pubilty CCP 4 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Köln, das mit einem hauptsächlich als Bürogebäude genutzten Gebäudekomplex bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 01.05.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die pubilty CCP 4 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die pubilty CCP 4 GmbH übergegangen.

Der Kaufpreis beträgt EUR 17.500.000,00 und wird laut Kaufvertrag am 30.04.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Das Objekt in der Edmund-Rumpler-Straße 6 in Köln-Porz ist eine im Jahr 1992 erbaute Büroimmobilie. Auf einem Grundstück mit einer Größe von etwa 9.000 m<sup>2</sup> befinden sich auf

sechs oberirdischen und einer unterirdischen Etage Büroflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 14.600 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden derzeit von verschiedenen Mietern genutzt, die außerdem auf insgesamt 261 Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich zurückgreifen können.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Bürofläche	1.340.651	11.852	9,40	15%	6,5
Lagerraum	26.797	658	3,40	0%	6,5
Weitere	4.446	0	0	0%	6,5
Parkplätze	95.040	237	34,0	9%	6,5
<b>Total</b>	<b>1.466.934</b>	<b>12.510</b>	<b>9,80</b>	<b>14%</b>	<b>6,5</b>

Die Immobilie liegt im Airport Business Park Köln-Porz und ist mit ca. 12 Fahrminuten unweit der Kölner Innenstadt gelegen. Die hervorragende Verkehrsanbindung an lokale und nationale Verkehrsnetze sowie internationale Knotenpunkte ist als weiterer Vorteil des Objektes zu nennen.

Die Immobilie ist nahezu vollvermietet. Ca. 86% der Mietfläche des Objekts sind derzeit an insgesamt 29 Mieter vermietet. Ein Hauptmieter mit ca. 20% Flächenanteil ist Eurowings. Eurowings gehört zur Lufthansa Group und beschäftigt aktuell ca. 838 Mitarbeiter. Ein weiterer Hauptmieter ist die BARMER Krankenkasse mit einem Flächenanteil von ca. 19,4%. Die BARMER ist eine der größten deutschen Krankenkassen und hat über 400 Geschäftsstellen.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
Eurowings	291.300	20	1.766	4,5
BARMER	285.130	19,4	2.385	9,5
Gesamt	576.430	39,4	4.151	6,5

## **Gelsenkirchen, Ahstraße 22**

Mit Kaufvertrag vom 31.01.2017 kaufte die pubilty CCP 5 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objekt Holding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Gelsenkirchen, das mit einem 15-geschossigen Hochhaus bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundstücks mit einer Beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gashochdruckleitungsrecht) für die Energie- und Wassergesellschaft mbH (enwag) belastet.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 01.05.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die pubilty CCP 5 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die pubilty CCP 5 GmbH übergegangen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 14.000.000,00 und wird am 30.04.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Kaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Immobilie in der Ahstraße 22 in Gelsenkirchen wurde im Jahr 1973 erbaut. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Hochhaus mit 15 Geschossen in unmittelbarer Zentrumsnähe. Das Objekt vereint sowohl öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Büros als auch Wohneinheiten. Mieter und Besucher genießen einen sehr guten Zugang zum allgemeinen Personennahverkehr aber auch an die Autobahnen A 2, A 40 und A 42.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Bürofläche	720.239	8.719	6,90	4%	10,4
Lagerraum	49.758	778	5,30	16%	10,4
Weitere	223.400	2.238	8,30	0%	10,4
Parkplätze	50.496	150	28,0	18%	10,4
<b>Total</b>	<b>1.043.893</b>	<b>11.735</b>	<b>7,50</b>	<b>4,2%</b>	<b>10,4</b>

Gelsenkirchen ist die elftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens. Die Stadt ist insbesondere daran interessiert, Unternehmen der Solarindustrie in die Region zu ziehen. Gelsenkirchen beinhaltet außerdem die Hauptverwaltung des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr.

Die Immobilie ist nahezu vollvermietet. Ca. 95,8 % der vermietbaren Fläche des Objekts sind derzeit an insgesamt 8 Mieter vermietet. Hauptmieterin ist die Bundesagentur für Arbeit mit 81,3 % der vermieteten Fläche.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
Bundesagentur für Arbeit	780.390	81,3	9.486	12,6
<b>Gesamt</b>	<b>780.390</b>	<b>81,3</b>	<b>9.486</b>	<b>12,6</b>

### **Norderstedt, Schützenwall 1**

Mit Kaufvertrag vom 31.01.2017 kaufte die publicity CCP 7 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück Norderstedt, Schleswig-Holstein, bestehend aus vier Teilflächen, das mit einem Bürogebäude bebaut ist sowie ein Erbbaurecht, das an einer der Teilflächen des Grundstücks bestellt ist und ebenfalls gekauft wurde. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs wie folgt belastet, wobei sich die nachstehenden Belastungen jeweils nur auf eine Teilfläche des Grundstücks beziehen. Eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einrichtung und Betrieb von zwei Schaltzellen) für die Stadt Norderstedt, ein Erbbaurecht für LRS Lufthansa Revenue Services GmbH, Norderstedt bestellt bis 31.12.2029. Ein Vorkaufsrecht, befristet, für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Erbbaurechts. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend den Einbau einer Schaltanlage, die Verlegung von Starkstromleitungen, die Unterhaltung derselben Verrichtungen für die Stadt Norderstedt – Stadtwerke Norderstedt. Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, befristet auf die Dauer ihres Mietvertrages für die Deutsche Lufthansa Aktiengesellschaft, Köln.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 18.000.000,00. Am 30.01.2016 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 1.800.000,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 7 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 01.05.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die publicity CCP 7 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die publicity CCP 7 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 16.200.000,00 und wird laut Kaufvertrag am 15.04.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapi-

tal erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Das Objekt wurde in den Jahren 1967 und 1989/1990 in zwei Bauabschnitten entwickelt und besteht aus sechs Gebäudeteilen mit je acht Etagen. Es befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von 26.872 m<sup>2</sup>. Das Büroobjekt verfügt über eine Kantine sowie einer Büromietfläche von 17.847 m<sup>2</sup>.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Bürofläche	1.245.375	11.785	8,80	34%	7,2
Lagerraum	111.200	1.429	6,50	0%	7,2
Others	69.220	1.561	3,70	0%	7,2
Parkplätze	1.800	344	0	33%	7,2
<b>Total</b>	<b>1.427.595</b>	<b>14.775</b>	<b>7,40</b>	<b>29%</b>	<b>7,2</b>

Die Immobilie ist auch verkehrstechnisch gut angeschlossen. Da Norderstedt in das Hamburger Großraumstreckennetz angeschlossen ist, verfügt es über eine U-Bahn-Anbindung, die es ermöglicht in wenigen Minuten das Hamburger Zentrum zu erreichen. Der internationale Flughafen Hamburg wie auch die BAB 7 sind sehr schnell erreichbar.

Das Objekt ist aktuell zu 71% vermietet. 47,1% der Mieteinnahmen stammen von Lufthansa Industry Solutions AS GmbH. Weitere Tochterfirmen der Lufthansa Group sitzen ebenfalls in diesem Gebäude.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
Lufthansa	672.104	47,1	6.539	11,1
Gesamt	672.104	47,1	6.539	11,1

#### **Mülheim, Luxemburger Allee 4 – 8**

Mit Kaufvertrag vom 06.02.2017 kaufte die publity CCP 11 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück Mülheim, das mit einem Bürogebäude bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke benachbarter Grundstücke, einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Gasleitungs- und Schutzstreifenrecht) für medl GmbH, Mülheim an der Ruhr sowie einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wasserrohrleitungsrecht) für die Rheinisch- Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 21.000.000,00. Am 03.02.2016 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 1.050.000,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 11 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 01.05.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die publity CCP 11 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die publity CCP 11 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 19.950.000,00 und wird laut Kaufvertrag am 31.05.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Büroimmobilie in Mülheim wurde in den Jahren 1995 und 1997 mit drei Bauteilen errichtet, von denen jeder über fünf Etagen verfügt. Das Objekt ist gut gepflegt. Die Büromieter genießen das großzügige Ambiente bodentiefer Fenster mit außen liegendem Sonnenschutz und können insgesamt 253 Stellplätze nutzen. Insgesamt verfügt das Objekt über knapp 16.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem Grundstück mit einer Größe von 15.900 m<sup>2</sup>.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>in Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Bürofläche	1.600.978	15.000	8,90	0	3,1
Lagerraum	56.988	739	6,40	0	3,1
Parkplätze	97.016	251	33,0	0	3,1
<b>Total</b>	<b>1.754.982</b>	<b>15.739</b>	<b>9,30</b>	<b>0</b>	<b>3,1</b>

Mülheim an der Ruhr grenzt unmittelbar an Duisburg und Essen an und gehört somit zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Nach Schließung der letzten Zeche im vergangenen Jahrhundert hat sich Mülheim zu einem branchenvielfältigen Wirtschaftsstandort entwickelt. Ein großer Bestand an Grün- und Waldflächen macht die Stadt auch als Wohnort reizvoll. Das Gebäude in der Luxemburger Allee 4 - 8 befindet sich im Stadtteil Saarn.

Das Objekt ist vollständig vermietet. 61% der Mieteinnahmen stammen von AON Holding. AON ist ein globaler Dienstleister für Risikomanagement sowie Versicherungsmakler. AON beschäftigt derzeit 72.000 Mitarbeiter weltweit. Ein weiterer Mieter ist ALDI Süd. ALDI ist dem Standort sehr treu und besitzt neben der Luxemburger Allee noch weitere Verwaltungsgebäude in Mülheim.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
AON Holding	1.079.933	61,1	10.331	3,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.079.933</b>	<b>61,1</b>	<b>10.331</b>	<b>3,7</b>

#### **Köln, Rudi-Conin-Straße 4**

Mit Kaufvertrag vom 06.02.2017 kaufte die publity CCP 12 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück Mülheim, das mit einem Bürogebäude bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Wärmeleitungsrecht, verbunden mit einer Einwirkungs- und Nutzungsbeschränkung) für RheinEnergie AG, Köln, belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 8.100.000,00. Am 03.02.2017 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 405.000,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 12 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 02.06.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die pubilty CCP 12 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die pubilty CCP 12 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 7.695.000,00 und wird laut Kaufvertrag am 01.06.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Das RC-Office ist ein Neubauprojekt und besteht aus einem 5-geschossigen Bürohaus mit zusätzlichem Hallengebäude. Das Staffelgeschoss verfügt über eine umlaufende Terrasse und teilweise bodentiefe Fenster. Das 4.121 m<sup>2</sup> große Objekt soll im März 2017 fertiggestellt werden und ist bereits komplett vermietet.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Bürofläche	351.028	2.629	10,50	0%	8,9
Lagerraum	90.480	1.300	5,80	0%	8,9
Weitere	25.229	192	11,0	0%	8,9
Parkplätze	37.740	75	42,0	0%	8,9
<b>Total</b>	<b>504.477</b>	<b>4.121</b>	<b>10,2</b>	<b>0%</b>	<b>8,9</b>

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Köln-Ossendorf. Die Immobilie ist durch ÖPNV sowie Anschluss an die Bundesautobahnen A1 und A57 sowie L34 an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen. Namhafte Unternehmen wie IKEA, Sparkasse Köln/Bonn, Netcologne, Endemol, Rimowa, Coca-Cola und zahlreiche Dienstleistungsunternehmen haben am Standort ihre Niederlassungen.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
Actemium	269.929	55,9	2.578	9,8
Gesamt	269.929	55,9	2.578	9,8

Der Hauptmieter ist Actemium, ein zum VINCI Konzern gehörendes Unternehmen. VINCI hat über 185.000 Mitarbeiter und 38 Mrd. Euro Umsatz. Am Standort in Köln sitzt das Unternehmen mit der Tochterfirma Actemium Cegelec GmbH. Diese ist spezialisiert in der Elektro- und Automatisierungstechnik.

## Bremerhaven, Schleusenstraße 12

Mit Kaufvertrag vom 07.02.2017 kaufte die pubilty CCP 8 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Bremerhaven, Schleusenstraße 12, das mit einem Bürogebäude bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Der Grundbesitz ist in Abteilung II des Grundbuchs frei von Belastungen.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 01.06.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die pubilty CCP 8 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die pubilty CCP 8 GmbH übergegangen. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 8 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt EUR 7.840.000,00. Er wird am 31.05.2017 fällig. Die Finanzierung des Kaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Bei dem in Bremerhaven gelegenen Objekt handelt es sich um ein im Jahr 2014 errichtetes, modernes Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von 3.807 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über 6 Geschosse mit flexiblen Büroflächen, bodentiefen Fensterelementen sowie über eine großzügig gestaltete Eingangshalle. Die Immobilie gehört zu einem Komplex neuer Büro- und Wohnungsbauten am Neuen Hafen.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>in Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Büro	500.766	3.807	11,0	0%	5,3
Parken	23.880	51	39,0	11%	5,3
<b>Total</b>	<b>524.646</b>	<b>3.807</b>	<b>11,50</b>	<b>0%</b>	<b>5,3</b>

Die unmittelbare Lage direkt am Neuen Hafen und damit an der Nordseemündung zählt zu den attraktivsten, die Bremerhaven zu bieten hat. Der Hauptbahnhof sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen. Bremerhaven ist mit seinem Überseehafengebiet eine der größten europäischen Hafenstädte Europas und ein wichtiges Exportzentrum Deutschlands. Die BAB A27 verbindet Bremerhaven mit Bremen.

Das Objekt ist als derzeit an mehrere Mieter vermietet und verzeichnet keinen Leerstand. Hauptmieter ist die Firma Wind MV. Das Unternehmen ist verantwortlich für die Planung und den Bau von Offshore Windparks.

<b>Mieter</b>	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Anteil an der vermieteten Fläche in %</b>	<b>Gemietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>WALT</b>
Wind MV	239.256	45,6	1.579	7,4
<b>Total</b>	<b>239.256</b>	<b>45,6</b>	<b>1.579</b>	<b>7,4</b>

## Langenfeld, Solinger Straße 20

Mit Kaufvertrag vom 08.02.2017 kaufte die pubilty CCP 9 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding

GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Langenfeld, das mit einem Bürogebäude bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit Grunddienstbarkeiten (Recht zum Gehen, Fahren, Zu- und Abfahren, Be- und Entladen) für den jeweiligen Eigentümer bestimmter Nachbargrundstücken, mit weiteren Grunddienstbarkeiten (Überbaurecht – teilweise unterirdisch – mit Teilen der Stadtgalerie) für die jeweiligen Eigentümer bestimmter Nachbargrundstücke, mit beschränkte persönlichen Dienstbarkeiten (Telekommunikationslinien-/Anlagenrecht) für die Telekom Deutschland GmbH und die Unitymedia NRW GmbH, mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Gashauptrohrleitungsrecht) für die Stadtwerke Langenfeld GmbH und mit einer persönliche Dienstbarkeit (Wasserhauptrohrleitungsrecht) für die Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG belastet.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 26.500.000,00. Am 07.02.2017 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 2.650.000,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 9 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 02.06.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die publity CCP 2 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die publity CCP 2 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 23.850.000,00 und wird laut Kaufvertrag am 01.06.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Bei dem in Langenfeld gelegenen Objekt handelt es sich um ein im Jahr 2008 errichtetes Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von 11.321 m<sup>2</sup>. Das Objekt verfügt über 159 Tiefgaragenstellplätze.

	<b>GRI in TEUR p.a.</b>	<b>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Miete EUR/m<sup>2</sup> in</b>	<b>Leerstand</b>	<b>WALT</b>
Einzelhandel	1.363.662	6.026	19,0	11,5%	4,1
Büro	166.706	1.413	11,40	0%	4,1
Wohnen	153.178	1.339	9,50	0%	0
Gastro	104.699	764	11,50	10,5%	4,1
Lager	18.156	770	4,20	52%	4,1
Parken	119.015	158	62	0%	4,1
Anderes	6.623	3		0%	4,1
<b>Total</b>	<b>1.932.038</b>	<b>9.909</b>	<b>16,20</b>	<b>12,5%</b>	<b>4,1</b>

Das Objekt befindet in zentraler Lage auf einem 5.761 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Langenfeld, eine Stadt mit rund 60.000 Einwohnern in der Rhein-Ruhr Metropolregion. Aufgrund der zentralen Lage des Objekts ist es aus allen Richtungen schnell per PKW erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch die Buslinien 231, 785 und 791. Mit der S-Bahn 6 ist das Objekt aus Köln, Düsseldorf und Essen erreichbar.

Das Objekt ist als derzeit an mehrere Mieter vermietet, es gibt nur geringen Leerstand im Objekt. Zu den Hauptmietern gehören Einzelhandelsketten wie Müller, New Yorker, Comma, etc.

Mieter	GRI in TEUR p.a.	Anteil an der vermieteten Fläche in %	Gemietete Fläche in m <sup>2</sup>	WALT
Müller	336.879	22,6	2.246	6,9
New Yorker	204.566	13,7	1.177	1,7
Gesamt	541.445	36,3	3.423	4,3

#### Saarbrücken – Neugrabenweg 2-4

Mit Kaufvertrag vom 08.02.2017 kaufte die publicity CCP 6 GmbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, der CCP Objektholding GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Saarbrücken, das mit einem hauptsächlich als Bürogebäude genutzten Gebäudekomplex bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde in das Grundbuch eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 24.650.000,00. Am 06.02.2017 wurde eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 1.232.500,00 geleistet. Diese Anzahlung wurde zu 100% aus Eigenkapital der Muttergesellschaft geleistet. Der Betrag der Anzahlung wurde der CCP 6 GmbH als Darlehen durch die Emittentin zur Verfügung gestellt.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel soll am 31.05.2017 erfolgen. Dementsprechend erhält die publicity CCP 6 GmbH derzeit noch keine Mieteinnahmen aus dem Objekt. Das Eigentum ist derzeit auch noch nicht auf die publicity CCP 6 GmbH übergegangen.

Der Restkaufpreis beträgt EUR 23.417.500,00 und wird laut Kaufvertrag am 31.05.2017 fällig werden. Die Finanzierung des Restkaufpreises soll sowohl aus Eigen- wie auch aus Fremdkapital erfolgen. Dazu ist geplant, dass die Finanzierung teilweise über (regionale) Banken erfolgt und diese als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht auf das betreffende Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen.

Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Bei dem in Saarbrücken gelegenen Objekt handelt es sich um einen sechsstöckigen Gebäudekomplex, mit einer vermietbaren Fläche 46.351 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde stufenweise zwischen 1962 und 2004 errichtet und erweitert. Es verfügt über mehrere Parkvorrichtungen (Parkhaus, Tiefgarage und Parkdeck) mit insgesamt 668 Parkplätzen und wird hauptsächlich (ca. 60%) als Büro genutzt.

	GRI in TEUR p.a.	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Miete in EUR/m <sup>2</sup>	Leerstand	WALT
Bürofläche	1.589.844	17.383	7,60	39%	7,4
Lagerraum	138.237	1.593	7,20	55%	7,4
Parkplätze	138.118	394	30,0	41%	7,4
Weitere	367.520	8.219	3,70	49%	7,4
<b>Total</b>	<b>2.233.719</b>	<b>27.195</b>	<b>7,70</b>	<b>49%</b>	<b>7,4</b>

Das Objekt liegt ca. 1,2 km östlich des Stadtzentrums von Saarbrücken, zwischen Stadtzentrum und Universität. Von der Autobahnen A620 und A6 aus ist das Objekt in fünf bzw. fünfzehn Minuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch die Buslinien 101, 112, 150 a und 124.

Ca. 50 % der vermietbaren Fläche des Objekts sind derzeit an insgesamt 13 Mieter vermietet. Hauptmieterin ist die Postbank AG mit 40,4 % der vermieteten Fläche und die prego services GmbH mit 34,5 % der vermieteten Fläche. Die Postbank AG gehört zu den größten deutschen

Banken mit 14 Mio. Kunden und ca. 15.000 Angestellten. Die prego services GmbH ist Dienstleiterin in den Bereichen Informationstechnologie, Personalwesen sowie Materialwirtschaft, Einkauf und Energiewirtschaft. Sie beschäftigt ca. 527 Mitarbeiter, die im Jahr 2014 einen Umsatz von etwa EUR 74 Mio. erwirtschafteten.

Mieter	GRI in TEUR p.a.	Anteil an der vermieteten Fläche in %	Gemietete Fläche in m <sup>2</sup>	WALT
Postbank AG	896.642	40,4	9597	5,8
Prego services GmbH	767.351	34,5	7.076	11,2
Gesamt	1.663.994	74,9	16.672	8,5

Vor Ablauf des Prospektbilligungsverfahrens bzw. vor Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München werden die Emittentin und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften keine weiteren Immobilien erwerben.

## 7. Zukünftige Immobilienobjekte

Die Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte erfolgt im Rahmen des Immobilien Asset-Management-Vertrags durch die publicity AG, die potentielle Investitionsmaßnahmen vorbereitet, inklusive der Erstellung von Businessplänen, um der Emittentin eine Entscheidungsgrundlage für die Veranlassung des eigentlichen Ankaufsprozesses zu schaffen.

Bei einer positiven Entscheidung bereitet die publicity AG den Ankauf vor, koordiniert und überwacht die erforderlichen Due Diligence Prüfungen und koordiniert letztlich (nach positiver Ankaufsentscheidung) den Erwerbsprozess mit professionellen Beratern und Vertragsparteien.

Von den Verwaltungsorganen der Emittentin bzw. ihrer Tochter und Enkelgesellschaften wurden keine weiteren Investitionen verbindlich beschlossen.

## 8. Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen, Verträge oder Herstellungsverfahren

Als Unternehmen, das ausschließlich im den Bereich der Immobilien-Bestandshaltung tätig ist, betreibt die Emittentin grundsätzlich weder Forschung noch Entwicklung.

Es besteht keine Abhängigkeit der Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften von externen Patenten, Lizenzen, Industrie-, Handelsverträgen oder neuen Herstellungsverfahren.

## 9. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz und in der Satzung der Emittentin geregelt.

### a. Vorstand

Der Vorstand führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei ist er an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken. Die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt die Ressortzuständigkeiten, die Modalitäten der Beschlussfassung und weitere Aspekte der Vorstandsarbeit. Die Vorstände bedürfen zudem für bestimmte, in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats genannte wesentliche Geschäfte, der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte der Emittentin nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans zu führen.

Die Mitglieder des Vorstands dürfen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen, die der Emittentin zustehen, für sich nutzen. Sie unterliegen während der Dauer ihres Anstellungsvertrages über die Regelungen des § 88 AktG hinaus einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Die Mitglieder des Vorstands dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder

sonstige Vorteile fordern oder annehmen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewähren. Die Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, Interessenskonflikte unverzüglich gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen der Emittentin oder einem von der Emittentin abhängigen Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahe stehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen andererseits haben den Standards zu entsprechen, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten maßgeblich wären. Solche Geschäfte bedürfen, soweit sie nicht ohnehin die Mitwirkung des Aufsichtsrats nach § 112 AktG erforderlich ist, der Zustimmung des Aufsichtsrats, falls der Wert im Einzelfall EUR 10.000 übersteigt.

Gemäß § 4 der Satzung besteht der Vorstand aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt deren Zahl. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen.

Die Mitglieder des Vorstands werden für höchstens fünf Jahre vom Aufsichtsrat bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, etwa im Falle einer groben Pflichtverletzung oder eines Vertrauensentzugs durch die Hauptversammlung (es sei denn, dass das Vertrauen aus offenbar unsachlichen Gründen entzogen worden ist) kann ein Vorstandsmitglied durch den Aufsichtsrat noch vor Ablauf seiner Amtszeit abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist außerdem für den Abschluss, die Änderung und Kündigung der Dienstverträge mit den Vorstandsmitgliedern und allgemein für die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Emittentin gegenüber den Vorstandsmitgliedern zuständig. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestimmen.

Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen der an der Beschlussfassung teilnehmenden Vorstandsmitglieder, soweit das Gesetz nicht zwingend Einstimmigkeit vorsieht. Wenn der Vorstand aus mehr als zwei Personen besteht, gibt bei Stimmengleichheit die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag.

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:

<b>Vorstandsmitglied</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Erstbestellung</b>	<b>Ablauf der derzeitigen Amtsperiode</b>
Jochen Barthelmäs	Strategie und Finanzierung	23.03.2017	23.03.2022
Boris Hardi	Asset und Risiko Management	23.03.2017	23.03.2022

### **Jochen Barthelmäs**

Jochen Barthelmäs wurde 1970 in Fürth geboren. Nach seiner Lehre zum Bankkaufmann arbeitete er für ca. zehn Jahre in verschiedenen Bauträger- und Immobilienunternehmen. Anschließend war Herr Barthelmäs Leiter des Vertriebs bei einem Emissionshaus für geschlossene Fonds und anschließend bei derselben Gesellschaft Vorstand für Vertrieb, Marketing und Kommunikation. Aus dieser Position ist Herr Barthelmäs im Oktober 2006 auf eigenen Wunsch ausgeschieden. Für seine Tätigkeit als Vorstand der Consus Commercial Property erhält Herr Barthelmäs eine Vergütung in Höhe von EUR 180.000 für das erste Jahr und ab dem 2. Jahr eine Vergütung in Höhe von EUR 240.000.

Seit 2006 ist Herr Barthelmäs geschäftsführender Gesellschafter der JB Vermögensverwaltung GmbH.

<b>Funktionen in der Consus Commercial Property AG</b>	<b>seit</b>
Vorstand	2017

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt derzeit neben den Funktionen in der Consus Commercial Property AG Herr Barthelmäs noch die folgende Organtätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft</b>	<b>seit</b>	<b>bis</b>
Wirsol Solar Energie GmbH	2011	2013
Cetris Vermögensverwaltung GmbH	2007	2014
JB Vermögensverwaltung GmbH	2006	heute

### ***Boris Hardi***

Boris Hardi ist staatlich geprüfter Industriekaufmann und staatlich geprüfter Immobilienfachwirt und hat ebenfalls einen Abschluss als Diplom Immobilienwirt. Herr Hardi verfügt über langjährige Berufserfahrung im Immobiliensektor. Seit Anfang 2013 ist Herr Hardi als Unternehmensberater tätig. Für seine Tätigkeit als Vorstand der Consus Commercial Property erhält Herr Hardi eine Vergütung in Höhe von EUR 180.000 für das erste Jahr und ab dem 2. Jahr eine Vergütung in Höhe von EUR 240.000.

<b>Funktionen in der Consus Commercial Property AG</b>	<b>seit</b>
Vorstand	2017

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt derzeit neben den Funktionen in der Consus Commercial Property AG Herr Hardi noch die folgende Organtätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft</b>	<b>seit</b>	<b>bis</b>
Boris Hardi Unternehmensberatung	2013	heute

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Landsteinerstraße 6, 04105 Leipzig) erreichbar.

Die beiden Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern das Recht zur Einzelvertretung einräumen und sie von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 Alt. 2 BGB befreien.

### ***b. Aufsichtsrat***

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er kann insbesondere eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen und vorsehen, dass bestimmte Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen.

Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der von ihm zu verabschiedenden Geschäftsordnung und im Sinne verantwortungsvoller Unternehmensführung aus. Seine Mitglieder sind bei gleichen Rechten und Pflichten dem Wohle des Unternehmens verpflichtet und an Aufträge und Weisungen nicht gebunden.

Der Aufsichtsrat der Consus Commercial Property AG besteht nach § 6 der Satzung aus drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie etwaige Ersatzmitglieder werden vorbehaltlich der Festlegung einer kürzeren Amtszeit bei der Wahl bis zur Beendigung der Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. § 6 Abs. 3 der Satzung sieht vor, dass die Hauptversammlung für die von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder wählen darf, die in der bei der Wahl festzulegenden Weise Mitglieder des Aufsichtsrats werden, wenn Aufsichtsratsmitglieder vor Ablauf ihrer Amtszeit ausscheiden.

Aufsichtsratsmitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt worden sind, können von ihr vor Ablauf der Amtszeit abberufen werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach § 6 Abs. 7 der Satzung der Emittentin

kann jedes Aufsichtsratsmitglied sein Amt auch ohne wichtigen Grund jederzeit mit einer Frist von vier Wochen durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand unter Benachrichtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Mitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus dem Aufsichtsrat aus, so soll für dieses in der nächsten Hauptversammlung eine Neuwahl vorgenommen werden, es sei denn, für das ausgeschiedene Mitglied ist ein Ersatzmitglied nachgerückt. Das Amt des neu gewählten Mitglieds oder eines nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt spätestens mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds.

Nach § 7 Abs. 2 der Satzung gibt der Vorsitzende im Namen des Aufsichtsrats Erklärungen des Aufsichtsrats ab. Zur Entgegennahme von Erklärungen für den Aufsichtsrat ist ausschließlich der Vorsitzende befugt.

Der Aufsichtsrat tagt mindestens einmal im Kalendervierteljahr. Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Vorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung durch dessen Stellvertreter, mit einer Frist von vierzehn Tagen einberufen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einberufung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet. Die Einberufung erfolgt in schriftlicher Form (auch Telefax und E-Mail) unter der dem Vorstand zuletzt schriftlich bekanntgegebenen Anschrift. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Frist bis auf drei Tage verkürzen und mündlich, fernmündlich, per Telefax oder per E-Mail einberufen.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Aufsichtsratsmitglieder geladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. So lange der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern besteht, müssen jedoch alle Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können durch schriftliche Stimmabgabe an Beschlussfassungen des Aufsichtsrates teilnehmen. Darüber hinaus können abwesende Aufsichtsratsmitglieder ihre Stimme während der Sitzung oder nachträglich innerhalb einer vom Vorsitzenden zu bestimmenden Frist mündlich, fernmündlich, per Telefax, per E-Mail oder mittels sonstiger gebräuchlicher Telekommunikationsmittel, insbesondere per Videozuschaltung, abgeben, sofern der Vorsitzende des Aufsichtsrates dies anordnet, und kein Mitglied des Aufsichtsrates diesem Verfahren innerhalb einer von dem Vorsitzenden gesetzten Frist widerspricht.

Beschlüsse des Aufsichtsrates werden - auch bei Wahlen - mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist. Dabei gilt Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden in der betreffenden Sitzung - auch bei Wahlen - den Ausschlag.

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus den drei nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Funktion</b>	<b>Erstbestellung</b>	<b>Ende der derzeitigen Amtsperiode</b>
Robert Sargent	Vorsitzender des Aufsichtsrats	09.02.2017	09.02.2022
Matthias Girth	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	13.10.2016	13.10.2021
Dr. Andreas Beyer	Mitglied des Aufsichtsrats	13.10.2016	13.10.2021

### **Robert Sargent**

Robert Sargent hat einen Abschluss der York Universität von Toronto und über 25 Jahre Berufserfahrung im Asset- sowie im Investment-Management. Für die Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes erhält her Sargent eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 30.000.

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt Robert Sargent derzeit noch neben seiner Aufsichtsrats-tätigkeit bei der Emittentin die folgende Organtätigkeit aus:

<b>Gesellschaft</b>	<b>seit</b>	<b>bis</b>
Aalto Invest (Vorstand)	2012	2016

### **Matthias Girnth**

Matthias Girnth wurde am 26. November 1962 in Kassel geboren. Im Jahre 1989 schloss er ein Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Göttingen als Diplom-Kaufmann ab. Danach war Matthias Girnth in verschiedenen Funktionen im Bereich im Investment Banking und in anderen Bereichen tätig. Für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat erhält Herr Sargent eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 15.000.

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt Herr Girnth derzeit noch neben seiner Aufsichtsrats-tätigkeit bei der Emittentin die folgenden Organtätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft</b>	<b>seit</b>	<b>bis</b>
VEM Aktienbank AG / Dero Bank AG (Aufsichtsrat)	1999	heute
Impera Total Return AG (Aufsichtsrat)	2004	2012
Value Management & Research AG (Vorstand)	2011	2015

### **Dr. Andreas Beyer**

Andreas Beyer, Jahrgang 1968, ist seit vielen Jahren als Unternehmer und Investmentbanker tätig. Der Bankkaufmann studierte Betriebswirtschaftslehre an der Ludwig-Maximilians-Universität in München und schloss als Diplom-Kaufmann (Univ.) ab.

Andreas Beyer verfügt über viele Jahre Praxis-Erfahrung als Aufsichtsrat börsennotierter Unternehmen. Er war insgesamt in mehr als 15 Aktiengesellschaften als Mitglied oder Vorsitzender des Aufsichtsrats vertreten. Für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat erhält Herr Dr. Beyer eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 15.000.

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt Herr Dr. Beyer derzeit noch neben seiner Aufsichtsrats-tätigkeit bei der Emittentin die folgende Organtätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft</b>	<b>seit</b>	<b>bis</b>
Lombardiello GmbH (Geschäftsführer)	2002	heute
Consortiello GmbH (Geschäftsführer)	2005	heute
Fonterelli Capital Management GmbH (Geschäftsführer)	2011	heute
ACON-Gruppe: ACON Actienbank AG und The ACON Group SE (Aufsichtsrat)	2013	2014
Fidor Bank AG (Aufsichtsrat)	2016	2016
FIMATRIX AG (Aufsichtsrat)	2005	2012
PNE Wind AG (Aufsichtsrat)	2015	2016
Softship AG (Aufsichtsrat)	2012	2012
Stern Immobilien AG (Aufsichtsrat)	2010	2013
Car2Cash AG (Aufsichtsrat)	2016	heute
Janosch film & medien AG (Aufsichtsrat)	2006	heute
LeaseTrend AG (Aufsichtsrat)	2008	heute

Picturemaxx AG (Aufsichtsrat)	2013	heute
SHS Viveon AG (Aufsichtsrat)	2015	heute
Acon Bank (Vorstand)	2014	2016

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Landsteinerstraße 6, 04105 Leipzig) erreichbar.

**c. Oberes Management**

Wesentliche Management-Funktionen, insbesondere das Immobilien Asset Managements sind auf die publity AG ausgelagert.

**d. Potenzielle Interessenkonflikte**

Der Vorstand der Immobilien-Asset Managerin publity AG, Herr Thomas Olek, ist zugleich mittelbar ein wichtiger Aktionär der Emittentin und kontrolliert eine Stimmenmehrheit in der Hauptversammlung von gegenwärtig 25,01 % des Grundkapitals. Durch die Kontrolle der Stimmrechte in vorbenannter Höhe in der Hauptversammlung der Consus Commercial Property AG kann Herr Olek seine Interessen als Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchsetzen, so dass er über eine entsprechende Sperrminorität (insbesondere Satzungsänderungen, Maßnahmen nach UmwG) verfügt. Des Weiteren ist Herr Olek über die publity AG mittelbarer Aktionär und/oder Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften der publity Finanzgruppe. Seine Interessen als mittelbarer Aktionär der Consus Commercial Property AG und mehrheitlicher Gesellschafter und/oder Geschäftsführer verschiedener, der publity Finanzgruppe angehörender Gesellschaften sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert.

Die Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstands, Aufsichtsrats und dem oberen Management und der publity-Gruppe werden in dem Abschnitt "Geschäfte mit verbundenen Parteien" (siehe Abschnitt VIII.12.) dargestellt.

Darüber hinaus, sind der Emittentin ansonsten keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und dem oberen Management und ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin bekannt.

Gegen kein Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied wurden öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf die genannten Personen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) erhoben bzw. verhängt, noch wurden diese Personen von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittentin oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

**e. Bezüge und Vergünstigungen, Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen**

Gemäß § 11 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner nachgewiesenen Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 15.000,00 p.a. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den doppelten Betrag. Die Vergütung ist am Ende eines Geschäftsjahres zur Zahlung fällig. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben oder nicht während des vollen Geschäftsjahres den Vorsitz innehatten, erhalten die Vergütung zeitanteilig. Die Umsatzsteuer wird von der Emittentin erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Emittentin gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

Die Emittentin plant zudem auf eigene Kosten eine marktübliche D&O-Versicherung zu Gunsten der Organe und leitenden Angestellten der Emittentin abzuschließen.

Es bestehen weder bei der Emittentin noch bei deren weiteren Tochtergesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Mit Ausnahme der Karenzentschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände, bestehen keine Dienstleistungsverträge, die zwischen in Abschnitt VIII.8.a-d genannten Personen und der

Emittentin geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

#### **f. Aktienbesitz und Aktienoptionen**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten zum Datum dieses Prospekts Aktien an der Emittentin wie folgt:

<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>In %</b>
Jochen Barthelmäs	250.000	1,03

Optionen oder sonstige Bezugsrechte auf Aktien der Emittentin wurden bisher nicht ausgegeben, so dass auch die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats über keine derartigen Rechte verfügen.

#### **g. Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management**

Zwischen den unter Abschnitt VIII.9.a-d genannten Personen bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren ist keine der unter Abschnitt VIII.9.a-d aufgeführten Personen wegen betrügerischer Straftaten verurteilt worden.

Keine der unter Abschnitt VIII.9.a-d aufgeführten Personen war in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder im oberen Management von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen.

Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, hinsichtlich der Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieds oder eines Mitglieds des oberen Managements bestehen nicht.

#### **h. Corporate Governance und Risikomanagement**

Die Emittentin ist keine im geregelten Markt börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die Emittentin nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diese nicht ein. Die Emittentin beabsichtigt die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München (m:access). Da es sich bei dem Freiverkehr nicht um einen geregelten Markt handelt, unterliegt die Emittentin auch künftig nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Emittentin beachtet die Vorgaben des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.<sup>1</sup>, der auf dem deutschen Corporate Governance Kodex der Regierungskommission aufbaut und zusätzliche, für die Immobilienwirtschaft relevante Vorgaben enthält. Die Emittentin verfolgt dies auf freiwilliger Basis, da die Einbeziehung in den m:access dies nicht voraussetzt.

### **10. Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung der Consus Commercial Property AG findet nach § 12 Absatz 1 der Satzung am Sitz der Emittentin, einem deutschen Börsenplatz oder in einer anderen deutschen Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern statt. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Sind die Aktionäre der Emittentin namentlich bekannt, so kann die Hauptversammlung mit eingeschriebenem Brief einberufen werden; der Tag der Absendung gilt als der Tag der Bekanntmachung. Im Übrigen bleiben §§ 121, 125 bis 127 AktG unberührt. Die Einberufung muss unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Einberufung geltenden gesetzlichen Frist im Bundesanzeiger unter Angabe der Tagesordnung bekannt gemacht werden. Der Tag der Einberufung und der Tag des letztmöglichen Zugangs der Anmeldung sind

<sup>1</sup> zu finden unter <http://www.immo-initiative.de/>.

nicht mitzurechnen. Bei Fristen und Terminen, die von der Hauptversammlung zurückberechnet werden, ist der Tag der Versammlung nicht mitzurechnen.

Eine außerordentliche Hauptversammlung ist einzuberufen, wenn nach Gesetz oder Satzung eine Beschlussfassung der Hauptversammlung erforderlich ist oder das Wohl der Emittentin eine Einberufung notwendig macht. Aktionäre, deren Anteile allein oder zusammen mindestens dem zwanzigsten Teil des Grundkapitals entsprechen, können schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe eine außerordentliche Hauptversammlung verlangen.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur gen sind und sich rechtzeitig bei der Emittentin angemeldet haben.

Die Anmeldung bedarf der Textform und muss in deutscher oder englischer Sprache beim Vorstand am Sitz der Emittentin oder bei einer sonst in der Einberufung bezeichneten Stelle erfolgen. Die Anmeldung mit der Emittentin unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse jeweils mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere in Tagen bemessene Frist vorgesehen werden. Der Tag des Zugangs ist nicht mitzurechnen.

Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Der Vorstand ist ermächtigt vorzusehen, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne persönliche Anwesenheit und ohne Anwesenheit eines Bevollmächtigten am Ort der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme), soweit dies rechtlich zulässig ist. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, dass Aktionäre ihre Stimme durch einen Bevollmächtigten, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen, auch ohne an der Versammlung teilzunehmen (Briefwahl). Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Emittentin bedürfen der Textform. Der Vorstand ist ermächtigt in der Einberufung zur Hauptversammlung Abweichendes zu bestimmen. Der Vorstand ist ferner dazu ermächtigt vorzusehen, die Bild- und Tonübertragung der Hauptversammlung zuzulassen.

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Dabei gilt Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

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

- Satzungsänderungen,
- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals,
- Umwandlungsvorgänge auf Grundlage des Umwandlungsgesetzes (wie Verschmelzungen, Verschmelzungen, Vermögensübertragungen und Formwechsel),
- Verträge im Sinne des § 179a AktG, durch die sich die Emittentin zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens verpflichtet,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (wie z.B. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen), sowie
- die Auflösung der Emittentin.

## 11. Hauptaktionär

### a. Aktionärsstruktur

Zum Datum dieses Prospektes hatten die folgenden Personen eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und den Stimmrechten i.S.d. § 21 ff. WpHG:

<b>Letztliche Aktionäre</b>	<b>Direkter Aktionär</b>	<b>in %</b>
Thomas Olek	TO-Holding GmbH	25,01 %
Swen Lorenz	FTV Limited	24,5 %
Übrige Aktionäre (Streubesitz)		50,49 %

### b. Stimmrechte

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Der Hauptaktionär hat keine unterschiedlichen Stimmrechte.

### c. Beherrschungsverhältnisse

Beteiligungs- oder andere Beherrschungsverhältnisse, die einen über die eigene Beteiligung hinausgehenden Einfluss vermitteln, sind der Emittentin nicht bekannt.

## 12. Geschäfte mit verbundenen Parteien

Zu den der Emittentin nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Organmitglieder bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Emittentin einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die der Emittentin eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglichen sowie die Hauptaktionäre der Emittentin einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Die Emittentin erwirtschaftet ihre Umsätze nahezu ausschließlich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit der Immobilien-Bestandsverwaltung. Hierbei bedient sie sich wesentlich auch dritter Partner, die insbesondere aus der pubilty-Finanzgruppe stammen. Nachfolgend werden diese Geschäfte näher beschrieben:

### **Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der pubilty AG**

Die Emittentin hat mit der pubilty AG im Jahr 2016 einen Immobilien-Asset-Management-Vertrag abgeschlossen. Der Immobilien-Asset-Management-Vertrag umfasst sowohl Dienstleistungen der pubilty AG bei der Suche, Identifizierung und dem Erwerb von Immobilienobjekten wie auch das reine Asset Management von unmittelbar bzw. mittelbar zu erwerbenden Immobilien der Emittentin (zu den weiteren Einzelheiten (vgl. Ziffer VIII.13.a.).

## 13. Wesentliche Verträge

Wesentliche Verträge, welche bei der Emittentin heute noch bestehen oder in den letzten zwei Jahren abgeschlossen wurden, umfassen insbesondere:

### a. Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der pubilty AG

Die Emittentin hat mit der pubilty AG im Jahr 2016 einen Immobilien-Asset-Management-Vertrag abgeschlossen.

Der Immobilien-Asset-Management-Vertrag umfasst sowohl Dienstleistungen der pubilty AG bei der Suche, Identifizierung und Beobachtung potenzieller Akquisitionsgelegenheiten für die Emittentin (einzelne Immobilien oder Portfolios), welche den von der Emittentin definierten Grundstücks- oder Gebäudecharakteristika entsprechen, wie auch das laufende Immobilien Asset Management von unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Immobilien der Emittentin, d.h. alle üblichen Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services. Darüber hinaus kann die Emittentin auch im Rahmen des Verkaufsprozesses auf den Asset Manager zurückgreifen.

Die Emittentin genießt im Rahmen des Asset Managements keine Exklusivität in Bezug auf die Leistungen der publicity AG; vielmehr ist der Emittentin bekannt, dass die publicity neben diesem Vertrag auch Verpflichtungen aus weiteren, vergleichbaren Verträgen (Drittmandate) unterliegt. Gleichwohl haben die Parteien vereinbart, dass die publicity der Emittentin im Rahmen des Akquisitionsprozesses nur Objekte mit einem Mindestinvestment (avisierter Nettokaufpreis) von EUR 10 Mio. vorschlagen wird, hinsichtlich derer die Emittentin allerdings eine jeweils objektbezogene, 4-wöchige entgeltliche Exklusivität in der Weise genießt, dass publicity das Objekt während dieser Zeit keinem Dritten anbieten darf.

Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren und verlängert sich im Anschluss jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Kalendermonaten gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Aufgabe der publicity AG unter dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag ist die Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte und die entsprechende Aufbereitung der potentiellen Investitionsmaßnahme, inklusive der Erstellung von Businessplänen, um der Emittentin eine Entscheidungsgrundlage für die Veranlassung des eigentlichen Ankaufsprozesses zu schaffen. Bei einer positiven Entscheidung bereitet die publicity AG den Ankauf vor, koordiniert und überwacht die erforderlichen Due Diligence Prüfungen und koordiniert letztlich (nach positiver Ankaufentscheidung) den Erwerbsprozess mit den professionellen Beratern und Vertragsparteien. Nach Abschluss des Akquisitionsprozesses übernimmt die publicity AG das umfassende Asset Management für das Objekt.

publicity erhält eine einmalige Akquisitionsfee von 1,0 % des Nettokaufpreises, zzgl. USt. für die Erbringung der Leistungen im Rahmen des Akquisitionsprozesses, sowie eine jährliche Management Fee als Basisgebühr in Höhe von 0,5 % p.a. der Bemessungsgrundlage, zzgl. USt., wobei als Bemessungsgrundlage für den Zeitraum von einem Jahr ab Beurkundung des jeweiligen Ankaufvertrages der jeweilige Nettokaufpreis des Objekts dient. Im Anschluss hieran ist die Bemessungsgrundlage anzupassen, wenn und soweit sich aus den jährlich zu erstellenden Wertgutachten eine Veränderung des Verkehrswertes gegenüber dem Nettokaufpreis ergibt. Die geänderte Bemessungsgrundlage gilt ab dem der Gutachtenerstellung folgenden Monatsersten. Für das darüber hinaus für die Objektgesellschaften („SPV“) zu erbringende Liquiditäts- und Risikomanagement erhält publicity eine Gebühr in Höhe von EUR 2.500,00 je SPV und Monat, zzgl. USt. sowie für die Vorbereitung der Umsatzsteuererklärung eine Gebühr in Höhe von EUR 500,00 je SPV und Monat, zzgl. USt.

Bei Abverkauf eines Objekts erhält publicity einen Bonus in Höhe von 10% desjenigen Betrages, um den der Objekt-Return das Objekt-Kapital zuzüglich 8% p.a. für den Zeitraum zwischen Investition und Deinvestition übersteigt, wobei das „Objekt-Kapital“ das für ein spezifisches Objekt eingesetzte Eigenkapital und der „Objekt-Return“ denjenigen Betrag bezeichnet, der von dem Bruttoverkaufspreis nach Abzug von Fremdkapital, Zinsen, Capex und objektbezogenen Steuern sowie zuzüglich der Mieterträge während der Laufzeit verbleibt.

Die dargestellten Konditionen beruhen u.a. auf dem Umstand, dass in dem Asset-Management-Vertrag jegliche Formen von Co-Investments der publicity AG ausgeschlossen wurden und entsprechenden wirtschaftliche Beiträge deshalb auch nicht wirtschaftlich kompensiert werden müssen.

#### **b. Finanzierungsverträge**

Die Emittentin plant sich insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren. Dazu plant sie unter anderem, Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern (vor allem Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten) abzuschließen.

Die Aufnahme solcher Darlehen soll in der Regel auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgen und mit einer zumeist auf das jeweilige Immobilienportfolio beschränkten Besicherung. Dadurch würde ein unbegrenzter Durchgriff auf die Emittentin, ihre Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolien oder Objekte verhindert (non-recourse).

Es ist geplant, dass die Finanzierung größtenteils über (regionale) Banken erfolgt und eine solche Bank als Sicherheit ein erstrangiges Grundpfandrecht an dem jeweiligen Grundstück erhält. Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen bei allen Immobilienerwerben bereits mit mehreren Banken in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es noch nicht gekommen

und wird es auch vor dem Tag der Veröffentlichung dieses Prospektes bzw. der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München nicht kommen. Hintergrund dafür ist auch, dass die Emittentin zur Zeit mit mehreren Investmentbanken über eine Portfoliofinanzierung verhandelt. Diese Gespräche mit den Banken und Investmentbanken sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Die Emittentin geht davon aus, dass es bei jedem der betreffenden Immobilienerwerbe zu einer Finanzierung entweder durch eine Bank, einem anderen Finanzierer oder im Rahmen einer Portfoliofinanzierung durch eine Investmentbank kommen wird. Die derzeitigen Verhandlungen mit den einen wie den anderen stützen die Annahme der Realisierbarkeit der notwendigen Finanzierungen. Parteien (Family Offices bzw. vergleichbare Investoren), die bereits indiziert haben, dass sie für eine Brückenfinanzierung (also für eine kurzfristige Vor- und Zwischenfinanzierung solcher Immobilienkäufe durch Objektgesellschaften der Emittentin bis zu deren endgültigen Anschlussfinanzierung) zur Verfügung ständen. Die Emittentin hat zum Datum des Wertpapierprospekts noch keine Finanzierungsverträge (schriftlich oder mündlich) abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund gedenkt die Emittentin die Verhandlungen mit den miteinander im Wettbewerb stehenden Banken, Finanzierer und Investmentbanken zur Erreichung bestmöglicher Konditionen ohne Zeitdruck zu führen, so dass diese (mit einer möglichen Ausnahme) eventuell erst kurz vor den jeweiligen Restkaufpreiszahlungen (siehe Ziffer VIII.5 oben), also erst im zweiten Quartal 2017 und damit erst nach der Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München im Segment m:access zu Ende gebracht werden. Zum Zeitpunkt des Wertpapierprospekts ist es mithin noch zu keinerlei Vertragsabschlüssen gekommen.

#### **14. Dividendenpolitik**

Die Gewinnverteilung an die Aktionäre richtet sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Ausschüttung von Dividenden beschließt die im folgenden Geschäftsjahr stattfindende ordentliche Hauptversammlung der Emittentin auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Consus Commercial Property AG nach dem handelsrechtlichen Jahresabschluss ausgeschüttet werden. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinnes ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen müssen kraft Gesetzes gebildet werden und sind dementsprechend bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abzuziehen. Die Dividende wird nach Abzug der gesetzlichen Steuern und Abgaben ausgezahlt (siehe hierzu auch unter Abschnitt IX).

Die Fähigkeit der Consus Commercial Property AG, für das laufende Geschäftsjahr 2017 und für die zukünftigen Geschäftsjahre eine Dividende zu zahlen, ist von der Ertragslage, der Finanzsituation und dem Liquiditätsbedarf der Consus Commercial Property AG sowie der allgemeinen Situation des Marktes und den steuerlichen und sonstigen regulatorischen Vorgaben abhängig. Die Consus Commercial Property AG kann weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen treffen noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Demnach kann die Consus Commercial Property nicht gewährleisten, dass für das Geschäftsjahr 2017 oder in den kommenden Jahren Dividenden gezahlt werden.

Auf der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden jährlich jeweils kurz nach der Hauptversammlung nach Maßgabe des Gewinnverwendungsbeschlusses und im Einklang mit den Regelungen des jeweiligen Clearing-Systems ausgezahlt.

Dividendenansprüche unterliegen der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren. Im Fall der Verjährung der Dividendenberechtigung ist die Emittentin die Begünstigte. Einzelheiten zu den auf der Hauptversammlung beschlossenen Dividenden und den von der Emittentin benannten Zahlungsstellen werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### **15. Mitarbeiter**

Zum 31.12.2016 verfügte die Emittentin neben dem Vorstand über keine Mitarbeiter. Die Zahl der Beschäftigten hat sich seit dem letzten Geschäftsjahresende nicht wesentlich verändert (Vorjahr: 0).

Bei der Emittentin gibt es kein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm.

## **16. Rechtsstreitigkeiten**

Es bestanden in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Emittentin auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## **17. Versicherungen**

Die Emittentin hat nach ihrer Einschätzung die erforderlichen und zweckmäßigen Versicherungen für ihren Geschäftsbetrieb abgeschlossen und betrachtet die in diesen Verträgen vereinbarten Deckungssummen als ausreichend. Für die von der Emittentin erworbenen Immobilien werden übliche Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Die abgeschlossenen Versicherungen stellen nach Ansicht der Emittentin einen wirtschaftlich sinnvollen Kompromiss zwischen den Kosten für den Versicherungsschutz und den durch diese Versicherung abgedeckten Risiken dar. Die Emittentin kann jedoch nicht gewährleisten, dass der Emittentin keine Verluste entstehen oder Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden, die über den bestehenden Versicherungsschutz hinausgehen.

## **18. Jüngste Entwicklung und Trends**

Seit dem 31.12.2016 bis zum Datum dieses Prospekts sind außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Vorgängen keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Consus Commercial Property AG eingetreten.

Die Emittentin hat mittelbar über Ihre Objektgesellschaften seit dem 31.12.2016 insgesamt sieben Immobilien gekauft. Im Rahmen des Immobilienerwerbs wurden durch sieben der Objektgesellschaften Anzahlungen auf den Kaufpreis geleistet. Die jeweiligen Beträge wurden den Objektgesellschaften durch die Emittentin als Darlehen zur Verfügung. Die durch die Objektgesellschaften gekauften Immobilien weisen derzeit noch keine Mieteinnahmen auf, da der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechseln zum Zeitpunkt des Prospektes noch nicht vollzogen ist und vor der Einbeziehung der Aktien in das Segment m:access der Börse München auch nicht vollzogen sein wird. Insofern sind seit dem letzten Geschäftsjahr bis zum Zeitpunkt des Prospekts noch keine Umsätze entstanden.

## IX. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Er beinhaltet keine umfassende, vollständige oder abschließende Darstellung aller denkbaren Aspekte, die für Aktionäre steuerlich relevant sein können. Für andere als die nachfolgend behandelten Aktionäre können insbesondere abweichende Besteuerungsregeln gelten. Die nachfolgende Darstellung der deutschen Besteuerungssituationen erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Wertpapiere notwendig sein könnten. Es werden lediglich die wesentlichen Vorschriften der jeweiligen Besteuerung der Einkünfte in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsfolgen von den persönlichen Verhältnissen der Anleger abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Wertpapiere sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Beurteilung der Emittentin widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Abschnitt nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Aktionärs ersetzen kann. An einem Aktienerwerb Interessierte sollten ihren Steuerberater zu den individuellen steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder der Vererbung von Aktien und ggf. auch zu Bezugsrechten konsultieren. Gleiches gilt für die bei der Rückerstattung von zunächst einbehaltener deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) geltenden Regeln. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs in ausreichender Weise berücksichtigt werden.

### 1. Besteuerung der Emittentin

#### Körperschaftsteuer

Die Emittentin unterliegt mit ihrem Einkommen unabhängig davon, ob sie ihren Gewinn ausschüttet oder thesauriert, der Körperschaftsteuer in Höhe eines Steuersatzes von 15 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % darauf (insgesamt 15,825 %). Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Emittentin von in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit; jedoch wird ein Betrag von 5 % der Gewinnanteile als nicht abzehbare Betriebsausgaben behandelt und unterliegt der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Deshalb sind im Ergebnis lediglich 95 % der Dividenden von der Körperschaftsteuer befreit. Abweichend hiervon sind nach dem Gesetz zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 (BGBl. I 2013, 561) Dividenden, die der Emittentin nach dem 28.02.2013 zufließen, nicht zu 95 % von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) befreit, wenn die Emittentin zu Beginn des Kalenderjahrs unmittelbar zu weniger als 10 % am Grund- oder Stammkapital dieser Kapitalgesellschaften beteiligt ist (Streubesitzbeteiligung). Unterjährige Erwerbe von mindestens 10 % gelten als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Beteiligungen über eine Mitunternehmerschaft sind der Emittentin als Mitunternehmer anteilig zuzurechnen.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften sind – grundsätzlich und unabhängig von einer Mindestbeteiligungsquote und/oder Mindestbeteiligungsdauer – von der Körperschaftsteuer befreit. 5 % des Veräußerungsgewinns gelten als nicht abzehbare Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Umgekehrt sind Veräußerungsverluste sowie andere Gewinnminderungen im Zusammenhang mit Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften grundsätzlich

steuerlich nicht abziehbar. Sonderregelungen für die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Streubesitzbeteiligungen existieren derzeit nicht.

### **Gewerbsteuer**

Die Emittentin unterliegt mit dem in ihren inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag zusätzlich der Gewerbsteuer. Der steuerpflichtige Gewerbeertrag entspricht grundsätzlich dem steuerpflichtigen Gewinn für Körperschaftsteuerzwecke; allerdings werden bestimmte Hinzurechnungen (beispielsweise u.a. bestimmte Miet- und Zinszahlungen) und Kürzungen vorgenommen, die zu einer höheren oder niedrigeren Bemessungsgrundlage für Gewerbsteuerzwecke führen können. Sofern die Gesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwaltet oder nutzt, unterliegt auf Antrag der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, bei dieser nicht der Gewerbsteuer. Der effektive Gewerbesteuersatz beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde, in der die Emittentin eine Betriebsstätte unterhält, aktuell etwa 7 bis 20% des Gewerbeertrags. Die von anderen in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogenen Gewinnanteile (Dividenden sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften) werden für Gewerbsteuerzwecke grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile grundsätzlich nur dann zu 95 % steuerbefreit (siehe oben), wenn die Emittentin zu Beginn oder, im Fall von Nicht-EU-Kapitalgesellschaften, ununterbrochen seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % (10 % im Fall von EU-Kapitalgesellschaften) am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Emittentin beteiligt war (gewerbsteuerliches Schachtelprivileg). Für Dividenden, die von Nicht-EU-Kapitalgesellschaften stammen, gelten zusätzliche Einschränkungen.

### **Steuerliche Verluste**

In einem Veranlagungs- oder Erhebungszeitraum nicht ausgeglichene Verluste können unter bestimmten Voraussetzungen in andere Veranlagungszeiträume zurück- und/oder vorgetragen werden. Ein Verlustrücktrag ist nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. (bis 2012 nur bis zur Höhe von EUR 511.000) und nur für Zwecke der Körperschaftsteuer in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum möglich. Nicht ausgeglichene Verluste, die nicht zurückgetragen worden sind, können in den folgenden Veranlagungs- oder Erhebungszeiträumen nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. zum vollen Ausgleich eines positiven körperschaftsteuerlichen Gesamtbetrages der Einkünfte oder Gewerbeertrages herangezogen werden (Verlustvortrag). Die darüber hinaus erzielten Einkünfte und Gewerbeerträge können nur zu 60 % mit Verlustvorträgen verrechnet werden und unterliegen damit in Höhe von 40 % der Besteuerung zum jeweils maßgeblichen Steuersatz (sog. Mindestbesteuerung).

### **Abzugsbeschränkungen für Zinsaufwendungen**

Zinsaufwendungen sind nach den Regelungen der sog. Zinsschranke ggf. nur beschränkt abziehbar. Danach ist der Nettozinsaufwand (d.h. Zinsaufwand abzüglich des Zinsertrages) grundsätzlich nur in Höhe von 30 % des für steuerliche Zwecke besonders berechneten EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Wirtschaftsjahr abzugsfähig, wobei Ausnahmen von dieser Regelung bestehen, insbesondere ist der Betrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge um weniger als EUR 3.000.000 übersteigt, voll abzugsfähig (sog. „Kleinbetriebsklausel“). Nicht abzugsfähiger Zinsaufwand kann unter bestimmten Voraussetzungen in die folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen und in diesen nach Maßgabe der Zinsschranke abgezogen werden. Nicht ausgeschöpftes EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)-Volumen kann grundsätzlich in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden.

### **Wegfall von Verlustvorträgen und Zinsvorträgen**

Nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge sind vollständig nicht mehr abziehbar, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte an der Emittentin unmittelbar oder mittelbar an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (schädlicher Beteiligungserwerb). Werden innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % und bis zu 50 % des gezeichneten Kapitals oder der Stimmrechte an der Emittentin übertragen, oder liegt ein anderer schädlicher Beteiligungserwerb im vorgenannten

Sinne vor, sind die nicht genutzten Verluste und Zinsvorträge nur entsprechend der übertragenen Quote nicht mehr abziehbar. Die vorgenannten Beschränkungen finden grundsätzlich keine Anwendung, wenn das gezeichnete Kapital oder die Stimmrechte an der Emittentin auf Erwerber übertragen werden, die zu demselben, in den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen näher beschriebenen Konzern gehören, zu dem auch die Emittentin gehört (Konzernklausel) oder soweit die Verluste nicht die in Deutschland steuerpflichtigen stillen Reserven übersteigen. Ein Verlustuntergang findet seit dem Veranlagungszeitraum 2016 auf Antrag ebenfalls nicht mehr statt, wenn seit Gründung oder zumindest seit Beginn des dritten Veranlagungszeitraums, der dem Veranlagungszeitraum, in dem der schädliche Anteilserwerb erfolgte, vorausging, ausschließlich derselbe Geschäftsbetrieb unterhalten wurde und zudem keiner der Ausschlussbestände des § 8d Abs. 2 KStG vorliegt. Zurzeit ist unklar, ob die für nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge geltenden Beschränkungen auch auf ggf. vorhandene EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)-Vorträge Anwendung finden

## **2. Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären**

### **Besteuerung von Dividenden**

#### ***Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen***

Dividenden, die ein Aktionär bezieht, der in Deutschland steuerlich ansässig ist und seine Aktien im Privatvermögen hält, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf (insgesamt 26,375 %) und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Die auf Dividenden, die dem Aktionär nach dem 31. Dezember 2014 zufließen, etwaig zu erhebende Kirchensteuer wird grundsätzlich im Wege des Steuerabzugs einbehalten, sofern nicht der Aktionär beim Bundeszentralamt für Steuern das Setzen eines Sperrvermerks beantragt hat; in letzterem Fall wird die Kirchensteuer im Veranlagungsverfahren festgesetzt und erhoben. Mit dem Abzug und Einbehalt der Kapitalertragsteuer ist die Einkommensteuer des Aktionärs hinsichtlich der Dividenden grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die durch die Hauptversammlung beschlossene Dividende.

Da es sich bei den Aktien um Wertpapiere handelt, die gemäß § 5 des Depotgesetzes (DepotG) zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen sind und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut wurden, wird die Kapitalertragsteuer einbehalten von (i) dem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstelle eines ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts), oder dem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder der inländischen Wertpapierhandelsbank, das jeweils die Aktien verwahrt oder verwaltet und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt oder (ii) der Wertpapiersammelbank, der die Aktien zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, wenn diese die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt der Kapitalertragsteuer.

Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere, wenn der Aktionär eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder einen Freistellungsauftrag vorlegt und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft worden ist, können in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, die Dividenden ohne Abzug von Kapitalertragsteuer vereinnahmen.

Der einzelne Aktionär unterliegt mit seinen gesamten Kapitaleinkünften, abzüglich des Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der Abgeltungsteuer. Tatsächlich angefallene Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig. Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, können jedoch beantragen, dass ihre Kapitalerträge statt mit dem für die Abgeltungsteuer maßgeblichen Steuersatz der tariflichen Einkommensteuer besteuert werden, wenn dies für sie zu einer günstigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer unter der Bedingung, dass die Vorgaben der ab dem 01.01.2016 neu eingeführten Vorschrift des § 36a Einkommensteuergesetz (EStG) erfüllt sind (z.B. Haltefrist von 45 Tagen; Ausnahmen existieren), auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet.

Tatsächlich angefallene Werbungskosten können nach Auffassung der Finanzverwaltung und höchstrichterlicher Klärung auch in diesen Fällen nicht abgezogen werden.

Ausnahmen von der Abgeltungsteuer bestehen auf Antrag bei Aktionären, die an der Emittentin zu mindestens 25 % beteiligt sind und bei Aktionären, die zu mindestens 1 % an der Emittentin beteiligt und für sie beruflich tätig sind.

Wurde die Kapitalertragsteuer (und ggf. die Kirchensteuer) auf den Dividenden nicht durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, ist der Aktionär verpflichtet, die Dividendenzahlung in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer und ggf. die Kirchensteuer auf die Dividendenzahlung werden dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt.

### **Aktien im Betriebsvermögen**

Gehören die Aktien zu einem inländischen Betriebsvermögen, ist danach zu unterscheiden, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist. Für Dividenden aus Aktien im Betriebsvermögen eines in Deutschland steuerlich ansässigen Aktionärs gilt die Abgeltungsteuer nicht. Unabhängig von der Rechtsform des Aktionärs wird von den Dividenden grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf (insgesamt 26,375 %) und ggf. zuzüglich Kirchensteuer für natürliche Personen abgezogen und einbehalten (es sei denn, die Dividende wird aus dem steuerlichen Einlagekonto der Emittentin geleistet). Die Kapitalertragsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet. Soweit die einbehaltenen Beträge die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs übersteigen, werden sie unter bestimmten Voraussetzungen erstattet.

Dividendenzahlungen, die ein in Deutschland steuerlich ansässiger Aktionär, dessen Aktien Betriebsvermögen sind, aus dem steuerlichen Einlagekonto der Emittentin bezieht, sind bei diesem grundsätzlich steuerneutral und unterliegen nicht dem Abzug von Kapitalertragsteuer. Übersteigt die Dividendenzahlung aus dem steuerlichen Einlagekonto die Anschaffungskosten der Aktien, sollte ein steuerpflichtiger (Veräußerungs-)Gewinn entstehen. Dessen Besteuerung entspricht der Darstellung im Abschnitt „*Besteuerung von Veräußerungsgewinnen*“ für Aktionäre, deren Aktien Betriebsvermögen sind.

#### **(i) Körperschaften**

Bei im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften sind die Dividenden grundsätzlich von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) befreit; tatsächlich anfallende Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in unmittelbarem Zusammenhang stehen, dürfen abgezogen werden. Jedoch wird ein Betrag von 5 % der Dividende als nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt und als solche der Körperschaftsteuer (zuzüglich des Solidaritätszuschlags) unterworfen. Nach dem Gesetz zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 (BGBl. I 2013, 561) sind Dividenden, die dem Aktionär nach dem 28.02.2013 zufließen, abweichend hiervon nicht zu 95 % von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des Kalenderjahrs nur eine Streubesitzbeteiligung an der Emittentin hält. Unterjährige Erwerbe von mindestens 10 % gelten als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Beteiligungen über eine Mitunternehmerschaft sind dem Aktionär als Mitunternehmer anteilig zuzurechnen.

Die Dividenden (nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben) unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Im letztgenannten Fall sind die Dividenden zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit.

#### **(ii) Einzelunternehmer**

Bei in Deutschland steuerlich ansässigen natürlichen Personen, die Aktien im Betriebsvermögen ihres Einzelunternehmens halten, unterliegen 60 % der Dividende der Einkommensteuer zum tariflichen, progressiven Steuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % darauf (Teileinkünfteverfahren), ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Betriebsausgaben, die mit den

Dividenden im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, sind grundsätzlich nur zu 60 % abzugsfähig.

Dividenden (nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben) unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt. Im letzteren Fall ist der Nettobetrag der Dividenden (d.h. abzüglich der mit ihnen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Aufwendungen) von der Gewerbesteuer ausgenommen. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Verfahrens – abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

### **(iii) Personengesellschaften**

Ist der Aktionär eine in Deutschland steuerlich ansässige gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), wird die Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung des Gesellschafters der Personengesellschaft hängt davon ab, ob dieser eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer wird nur auf Ebene des Gesellschafters festgesetzt und erhoben, wobei im Allgemeinen die Grundsätze zur unmittelbaren Beteiligung – wie oben unter (i) und (ii) beschrieben – entsprechend anwendbar sind.

Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte des Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zuzurechnen, wird auf Ebene der Personengesellschaft Gewerbesteuer festgesetzt und erhoben; dies gilt unabhängig davon, ob die Dividenden einem Gesellschafter zuzurechnen sind, der eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist. War die Personengesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt, unterliegen die Dividenden nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer (Schachtelprivileg). Sofern an der Personengesellschaft eine oder mehrere Körperschaften als Gesellschafter beteiligt sind, stellt sich die Frage, ob und inwieweit sich die Regelung der Besteuerung von Dividenden aus Streubesitzbeteiligungen (siehe oben „*Besteuerung der Emittentin-Körperschaftsteuer*“) im Körperschaftsteuergesetz auf das gewerbesteuerliche Schachtelprivileg auswirkt. Bei wortlautgetreuer Auslegung der Regelung sollten, soweit an der Personengesellschaft eine oder mehrere Körperschaften beteiligt sind, die durchgerechnet eine Beteiligung von mindestens 10 % an der Emittentin halten, 5 % der Dividenden, die anteilig auf die genannten Körperschaft(en) entfallen, als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten und der Gewerbesteuer unterliegen. Der Teil der Dividenden, der auf andere Mitunternehmer als die oben genannten Körperschaften entfällt (also auf natürliche Personen und auf Körperschaften, die durchgerechnet lediglich eine Streubesitzbeteiligung an der Emittentin halten), sollte dagegen nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Da die Rechtslage noch nicht abschließend geklärt ist, sollten Steuerpflichtige hierzu ihren Steuerberater konsultieren. Bei natürlichen Personen als Gesellschafter wird eine etwaige auf Ebene der Personengesellschaft erhobene Gewerbesteuer nach einem pauschalierten Verfahren teilweise oder vollständig auf die Einkommensteuer dieser Gesellschafter angerechnet.

## **Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

### ***Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen***

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die ein in Deutschland steuerlich ansässiger Aktionär nach dem 31. Dezember 2008 erworben hat und die Privatvermögen sind, unterliegen in Deutschland – unabhängig von der Haltedauer – als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer mit einem besonderen, einheitlichen Steuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) darauf und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Die auf Veräußerungsgewinne, die dem Aktionär nach dem 31.12.2014 zufließen, etwaig zu erhebende Kirchensteuer wird grundsätzlich im Wege des Steuerabzugs einbehalten, sofern nicht der Aktionär beim Bundeszentralamt für Steuern das Setzen eines Sperrvermerks beantragt hat; in letzterem Fall wird die Kirchensteuer im Veranlagungsverfahren festgesetzt und erhoben. Hat der Aktionär sowohl vor dem 01.01.2009 als auch nach dem oder am 01.01.2009 Aktien erworben und befinden sich diese Aktien in

dem gleichen Depot, wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Aktien zuerst veräußert werden.

Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen (a) dem Veräußerungserlös und (b) den Anschaffungskosten der Aktien oder Bezugsrechte und den Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen.

Vom Veräußerungsgewinn sowie ggf. weiteren Einkünften aus Kapitalvermögen ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug tatsächlich angefallener Werbungskosten im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen ist grundsätzlich nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Aktien dürfen nur mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Aktien entstehen, ausgeglichen werden.

Werden die nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Aktien von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstellen ausländischer Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute), einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank verwahrt oder verwaltet oder wird die Veräußerung der Aktien von diesen durchgeführt und der Erlös ausgezahlt oder gutgeschrieben („Inländische Zahlstelle“), behält die Inländische Zahlstelle von dem Erlös grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von insgesamt 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. zuzüglich Kirchensteuer) des Veräußerungsgewinns ein und führt diese ab; hierdurch ist die Besteuerung des Veräußerungsgewinns grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Ein in Deutschland steuerlich ansässiger Aktionär, der seine Aktien im Privatvermögen hält, kann unter bestimmten Voraussetzungen den Veräußerungsgewinn ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erhalten, insbesondere wenn der jeweilige Aktionär eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung vorgelegt hat oder ein Freistellungsauftrag des Aktionärs vorliegt und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft ist.

Der Aktionär kann beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen statt dem besonderen, einheitlichen Steuersatz für Kapitaleinkünfte der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet.

Tatsächlich angefallene Werbungskosten können nach Auffassung der Finanzverwaltung und höchstrichterlicher Klärung auch in diesen Fällen nicht abgezogen werden.

Wurde die Kapitalertragsteuer (und ggf. die Kirchensteuer) auf den Veräußerungsgewinn nicht durch eine Inländische Zahlstelle einbehalten, ist der Aktionär verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer und ggf. die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn werden dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt.

Unabhängig von der Haltedauer und dem Erwerbszeitpunkt unterliegt ein Gewinn aus der Veräußerung von Aktien und Bezugsrechten nicht der Abgeltungsteuer, sondern der tariflichen, progressiven Einkommensteuer, wenn ein in Deutschland ansässiger Aktionär - oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger - in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Emittentin beteiligt war(en). In diesem Fall gilt für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien das Teileinkünfteverfahren, d.h. nur 60 % des Veräußerungsgewinns sind steuerpflichtig und nur 60 % eines Veräußerungsverlusts und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen sind steuerlich abzugsfähig. Eine inländische Zahlstelle wird im Hinblick auf einen Veräußerungsgewinn auch in diesem Fall Kapitalertragsteuer einbehalten und abführen; der Steuerabzug hat aber keine abgeltende Wirkung. Der Aktionär ist daher verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) wird bei der Veranlagung des Aktionärs auf die Einkommensteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

### **Aktien im Betriebsvermögen**

Für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Betriebsvermögen gehalten werden, gilt die Abgeltungsteuer grundsätzlich nicht. Kapitalertragsteuer wird lediglich im Fall einer inländischen Zahlstelle einbehalten. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Die inländische Zahlstelle kann unter bestimmten Voraussetzungen vom Kapitalertragsteuerabzug absehen, wenn (i) der Aktionär eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist oder (ii) der Gewinn zu den Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs gehört und der Aktionär dies gegenüber der inländischen Zahlstelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt. Hat die Inländische Zahlstelle gleichwohl Kapitalertragsteuer einbehalten, wird die einbehaltene und abgeführte Steuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Die Besteuerung des Veräußerungsgewinns ist davon abhängig, ob der Aktionär eine (i) Körperschaft, ein (ii) Einzelunternehmer oder eine (iii) Personengesellschaft ist.

#### **(i) Körperschaften**

Bei Körperschaften sind die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien – grundsätzlich und unabhängig von einer Mindesthaltedauer oder einer Mindestbeteiligungsquote – von der Körperschaftsteuer (inklusive des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer befreit. 5 % des Veräußerungsgewinns gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind für körperschaft- oder gewerbsteuerliche Zwecke nicht abziehbar.

#### **(ii) Einzelunternehmer**

Gehören die Aktien zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers, so unterliegen 60 % der Gewinne aus der Veräußerung der Aktien der tariflichen, progressiven Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % darauf und ggf. zuzüglich der Kirchensteuer. Veräußerungsverluste und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen sind für Zwecke der Einkommensteuer lediglich zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Nur 60 % der Veräußerungsgewinne unterliegen der Gewerbesteuer.

Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens – abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

#### **(iii) Personengesellschaften**

Ist der Aktionär eine in Deutschland steuerlich ansässige gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), wird die Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung der Gesellschafter der Personengesellschaft hängt davon ab, ob dieser eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer wird nur auf Ebene des Gesellschafters festgesetzt und erhoben, wobei im Allgemeinen die Grundsätze zur unmittelbaren Beteiligung – wie oben unter (i) und (ii) beschrieben – entsprechend anwendbar sind.

Gewerbesteuer wird hingegen auf der Ebene der Personengesellschaft erhoben, wenn die Aktien oder Bezugsrechte zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft gehören. Grundsätzlich unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne, die einer natürlichen Person als Gesellschafter zuzurechnen sind, und 5 % der Veräußerungsgewinne, die einer Körperschaft als Gesellschafter zuzurechnen sind, der Besteuerung. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, bleiben für Zwecke der Gewerbesteuer unberücksichtigt, wenn sie auf den Gewinnanteil einer Körperschaft entfallen, und werden im Rahmen allgemeiner Beschränkungen zu 60 % berücksichtigt, wenn sie auf den Gewinnanteil einer natürlichen Person entfallen.

Bei natürlichen Personen als Gesellschafter wird eine etwaige auf Ebene der Personengesellschaft erhobene Gewerbesteuer nach einem pauschalierten Verfahren teilweise oder vollständig auf die Einkommensteuer dieser Gesellschafter angerechnet.

### **3. Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären**

#### **Besteuerung von Dividenden**

Nicht in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, deren Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, werden mit ihren Dividenden in Deutschland steuerlich veranlagt. Insoweit gilt das entsprechend, was oben in Bezug auf in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, deren Aktien Betriebsvermögen sind, dargestellt wurde, („—Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionäre—Besteuerung von Dividenden—Aktien im Betriebsvermögen“). Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird bei ihnen auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet oder in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet, sofern die Vorgaben der seit dem 01.01.2016 neu eingeführten Vorschrift des § 36a Einkommensteuergesetz (EStG) erfüllt sind (z.B. Haltefrist von 45 Tagen; Ausnahmen existieren).

In allen sonstigen Fällen ist die deutsche Steuerschuld für die Dividenden eines im Ausland ansässigen Aktionärs mit Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) grundsätzlich abgegolten.

Bei Dividenden, die an eine in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässige Kapitalgesellschaft im Sinne von Artikel 3 Abs. 1 Buchst. a der Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 2011/96/EU vom 30.11. 2011) gezahlt werden – was u.a. eine unmittelbare Beteiligung von mindestens 10 % am Grundkapital der Emittentin voraussetzt (Schachtelbeteiligung) –, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen erstattet oder ein Einbehalt kann von vorneherein unterbleiben. Das Gleiche gilt, wenn die Dividenden an eine in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegene Betriebsstätte einer deutschen Muttergesellschaft ausgeschüttet werden.

Für Ausschüttungen an sonstige im Ausland steuerlich ansässige Aktionäre kann der Kapitalertragsteuersatz, wenn Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und wenn die Aktien weder zum Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch zu einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gehören, nach Maßgabe des Doppelbesteuerungsabkommens ermäßigt werden. Die Kapitalertragsteuerermäßigung wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen der einbehaltenen Quellensteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags und der nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag (nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck) durch das Bundeszentralamt für Steuern (Hauptdienstszitz Bonn-Beuel, An der Kuppe 1, D-53225 Bonn, [www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de)) erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (unter der oben genannten Adresse) sowie bei den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Die Erstattung (und auch die Befreiung) von Kapitalertragsteuer nach der Mutter-Tochter-Richtlinie sowie die vorgenannte Möglichkeit der Erstattung der Kapitalertragsteuer nach einem Doppelbesteuerungsabkommen hängen davon ab, dass der steuerlich im Ausland ansässige Aktionär bestimmte weitere Voraussetzungen (insbesondere sog. Substanzerfordernisse) erfüllt.

#### **Besteuerung des Veräußerungsgewinns**

Veräußerungsgewinne, die Aktionäre erzielen, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, unterliegen nur dann der deutschen Steuer, wenn der veräußernde Aktionär – oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger – in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Emittentin beteiligt war(en) oder die Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist. Ist der im Ausland ansässige Aktionär eine Körperschaft, unterliegen grundsätzlich 5 % des Gewinns aus der Veräußerung von Aktien der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Ist der im Ausland ansässige Aktionär eine

natürliche Person, unterliegen 60% des Gewinns aus der Veräußerung von Aktien der tariflichen, progressiven Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag (Teileinkünfteverfahren).

Erzielt den Gewinn ein Aktionär, der steuerlich in einem Staat ansässig ist, der mit Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, kann es sein, dass der Gewinn nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Besteuerung ausgenommen ist. Allerdings weisen einige, vor allem neuere Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht Deutschland zu, wenn es sich um Anteile an Immobiliengesellschaften handelt.

Für Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten, die zu einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gilt das oben für in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, deren Aktien Betriebsvermögen sind, Dargestellte entsprechend („—Besteuerung der in Deutschland ansässigen Aktionäre— Besteuerung von Veräußerungsgewinnen—Aktien im Betriebsvermögen“). Eine Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug durch eine inländische Zahlstelle setzt voraus, dass der Aktionär auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die Aktien zu einem inländischen Betriebsvermögen gehören und bestimmte weitere Voraussetzungen erfüllt werden.

#### **4. Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Die Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten im Wege der Erbfolge oder Schenkung wird grundsätzlich unter folgenden Voraussetzungen der deutschen Erbschaft- oder Schenkungsteuer unterworfen:

- i. der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder ein sonstiger Begünstigter hat seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz zum Zeitpunkt der Übertragung der Aktien in Deutschland oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben;
- ii. die Aktien oder Bezugsrechte gehörten beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war;
- iii. oder der Erblasser war zur Zeit des Erbfalls oder der Schenker zur Zeit der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 10% am Grundkapital der Emittentin beteiligt.

Besondere Regelungen gelten für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Bemessungsgrundlage der Steuer ist grundsätzlich der gemeine Wert der Aktien. Dies ist in der Regel der Börsenkurs. Entsprechend dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber kommen unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze zur Anwendung.

Die wenigen deutschen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen üblicherweise vor, dass deutsche Erbschaft- oder Schenkungsteuer nur in der Fallgruppe (i) und mit gewissen Einschränkungen auch in der Fallgruppe (ii) erhoben werden kann. Sonderregelungen gelten für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

#### **5. Andere Steuern**

Derzeit fallen beim Erwerb, der Veräußerung oder sonstigen Übertragungen von Aktien oder Bezugsrechten grundsätzlich keine anderen Steuern (Umsatzsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer) an. Unternehmer können jedoch für grundsätzlich steuerbefreite Umsätze mit Aktien zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Eine Vermögensteuer oder eine Finanztransaktionsteuer werden in Deutschland derzeit nicht erhoben.

## X. GLOSSAR

AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen
ABIEU	Amtsblatt der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternative Investment Fund, also alternativer Investmentfonds
AIFM	Alternative Investment Fund Manager, also Verwalter alternativer Investmentfonds
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt Für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Cashflow	Zahlungsstrom
CCP	Consus Commercial Property
CEO	Chief Executive Officer, also geschäftsführendes Vorstandsmitglied bzw. Vorstandsvorsitzender oder Leiter der Geschäftsführung
CGU	Cash Generating Unit, also eine Zahlungsmittel generierende Einheit (unter IFRS kleinste Mittelzuflüsse erzeugende Gruppe von Vermögenswerten)
DCF	Discounted Cashflow Formula, also abgezinste Zahlungsstrom-Methode
DepG	Depotgesetz
EAT	Earnings After Tax, also Ergebnis eines Unternehmens nach Steuern
EBIT	Earnings Before Interest and Tax, also das Ergebnis eines Unternehmens vor Zinsen und Steuern
EBT	Earnings Before Tax, also Ergebnis eines Unternehmens vor Steuern
EBITDA	Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation, also das Ergebnis eines Unternehmens vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens
Emittentin	Consus Commercial Property AG
Erbbaurechtsgesetz	Erbbaurechtsgesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
FLaac	Financial Liabilities at amortised cost, also die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten
Geschäftskapital	Gesetzlich nicht definierte Finanzkennzahl eines Unternehmens, die besagt, wieviel Geldmittel zur (Gründung und) Führung eines Geschäfts erforderlich sind

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHHG	Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetz
GmbH & Co.KG	Kommanditgesellschaft mit GmbH als Komplementär
GmbH i. Gr.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Gründung
GRI	Gross Rental Income, also Bruttomieteinnahmen
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister B
IAS	International Accounting Standards, also internationale Buchhaltungsvorschriften
IASB	International Accounting Standards Board, also das Gremium zur Erarbeitung und Verabschiedung von IFRS
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee, also ein anderes Akronym für das IFRSIC
IFRS	International Financial Reporting Standards, also internationale Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen
IFRSIC	IFRS Interpretations Committee, Komitee zur Auslegung der IFRS
ISIN	International Securities Identification Number, also internationale Wertpapierkennnummer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft, also Unternehmen, dessen Geschäftsbetrieb auf die Verwaltung von Investmentvermögen ausgerichtet ist
Level-II-Verordnung	Delegierte Verordnung der EU-Kommission (Nr. 231/2013) vom 19.12.2012 zur Ergänzung der AIFM-Richtlinie
LaR	Loans and Receivables, also Kredite und Forderungen
Lock-up	Rechtliche Beschränkung der Zulässigkeit von Aktienverkäufen von Altaktionären
Manage-to-Core Ansatz	Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse
MEUR	Millionen Euro
Mio.	Millionen
m:access	Name eines Freiverkehrs-Segments der Börse München
NPLs	Non-Performing Loans, also notleidende Kredite
OGAW	Organismen für die gemeinsame Anlage in Wertpapieren, also Wertpapierfonds
PH	Prüfungshinweise
REITs	Real Estate Investment Trusts, also ein Unternehmen, das Eigentum an in- oder ausländischen Immobilien erwirbt, verwaltet und veräußert
Soft Lock-up	Lock-up-Vereinbarung, bei der Altaktionäre dann Aktien verkaufen dürfen, wenn die beteiligte Bank (hier die Emissionsexpertin) zustimmt

SPV	Special Purpose Vehicle, also Einzweckgesellschaft, meint auch Objektgesellschaft
StGB	Strafgesetzbuch
StPO	Strafprozessordnung
TEUR	Tausend Euro
USt	Umsatzsteuer
WALT	Weighted Average Lease Term; also durchschnittliche Restmietzeit
WKN	Wertpapierkennnummer
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpPG	Wertpapierprospektgesetz

## **XI. FINANZINFORMATIONEN**

**GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2014 ENDEnde  
GESCHÄFTSJAHR (HGB)**



Warth & Klein  
Grant Thornton

CONSUS COMMERCIAL PROPERTY AG,  
LEIPZIG

Jahresabschluss und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

## Consus Commercial Property AG, Leipzig

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

### Bilanz

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013		PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	150.000,00		150.000,00	
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.465,00		3.568,00	<b>II. Gewinnvortrag</b>	58.599,13		58.599,13	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					<b>III. Jahresüberschuss</b>	0,00	208.599,13	0,00	208.599,13
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	144.535,00		352.760,00		1. Steuerrückstellungen	13.903,00		12.991,00	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	59.436,26		0,00		2. Sonstige Rückstellungen	18.000,00		20.000,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	179,50		117.438,92				31.903,00		32.991,00
		204.150,76		470.198,92	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		153.403,69		143.730,92	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.538,00		144.460,00	
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 118.538,00 (i.V. EUR 144.460,00)				
					2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		218.455,71	
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (i.V. EUR 218.455,71)				
					3. Sonstige Verbindlichkeiten	979,32		12.992,00	
					davon aus Steuern EUR 979,32 (i.V. EUR 12.992,00) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 979,32 (i.V. EUR 12.992,00)				
							119.517,32		375.907,71
		360.019,45		617.497,84			360.019,45		617.497,84

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember  
2014**

**Gewinn-und Verlustrechnung**

	2014	2013
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	2.690.772,50	7.448.685,07
2. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.350.674,94	5.244.096,54
3. Personalaufwand soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	0,00	223,34
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.103,00	5.932,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	33.193,21	22.537,62
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	89,00	0,00
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>305.712,35</b>	<b>2.168.423,01</b>
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.625,00	0,44
9. Sonstige Steuern	979,32	33,14
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	291.108,03	2.168.455,71
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**  
**(Vormals publity Vertriebs GmbH, Leipzig)**  
**Geschäftsjahr 2014**

**Anhang**

**I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Der Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG, Leipzig, zum 31. Dezember 2014 ist nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung gemäß §§ 242, 264 ff. HGB sowie der einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften gemäß §§ 276, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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.

Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Fremdwährungsrechnungen sind nicht vorhanden.

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

**Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

**Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

**III. Angaben zur Bilanz**

**Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr - sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 59.436,26 (Vorjahr: EUR 0,00) beinhalten ausschließlich sonstige Forderungen.

**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 150.000,00. Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 wurde mit der Muttergesellschaft, der publity AG, Leipzig, ein Gewinnabführungsvertrag

geschlossen.

Aufgrund des Gewinnabführungsvertrags wurden im Geschäftsjahr 2014 EUR 291.108,03 an die Muttergesellschaft, die publicity AG, Leipzig, abgeführt.

#### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

#### **IV. Sonstige Angaben**

Als Geschäftsführer war im Geschäftsjahr bestellt:

Herr Markus Voigt, Eschwege (Makler) bis 17. Juni 2014

Herr Thomas Olek, Leipzig (CEO) ab 17. Juni 2014

Die Geschäftsführer erhielten von der Gesellschaft keine Bezüge.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden wie im Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

Leipzig, den 6. Januar 2017

---

Consus Commercial Property AG

– Vorstand –

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Jahresabschluss.

### **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind keine Einwendungen zu dem als **Anlage 1** wiedergegebenen Jahresabschluss 31. Dezember 2014 der Consus Commercial Property AG, Leipzig, zu machen. Wir haben daher den Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die Consus Commercial Property AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Consus Commercial Property AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 13. Januar 2017

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kathleen Hennig  
Wirtschaftsprüferin

**GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2015 ENDENDE  
GESCHÄFTSJAHR (HGB)**



CONSUS COMMERCIAL PROPERTY AG,  
LEIPZIG

Jahresabschluss und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**

**Bilanz**

AKTIVA	31.12.2015		31.12.2014		PASSIVA	31.12.2015		31.12.2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	150.000,00		150.000,00	
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.792,00		2.465,00	<b>II. Gewinnvortrag</b>	58.599,13		58.599,13	
					<b>III. Jahresüberschuss</b>	0,00		0,00	
						208.599,13		208.599,13	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					1. Steuerrückstellungen	0,00		13.903,00	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		144.535,00		2. Sonstige Rückstellungen	101.000,00		18.000,00	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		59.436,26						
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		179,50			101.000,00		31.903,00	
		0,00		204.150,76	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		545.919,71		153.403,69	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00		118.538,00	
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00				
					(i.V. EUR 118.538,00)				
					2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	238.112,58		0,00	
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 238.112,58				
					(i.V. EUR 0,00)				
					3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		979,32	
					davon aus Steuern EUR 0,00 (i.V. EUR 979,32)				
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00				
					(i.V. EUR 979,32)				
							238.112,58		119.517,32
		547.711,71		360.019,45			547.711,71		360.019,45

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**

	2015	2014
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	2.862.600,00	2.690.772,50
2. Sonstige betriebliche Erträge	716,98	0,00
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.665.356,43	2.350.674,94
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	673,00	1.103,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	710,44	33.193,21
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.196,28	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	89,00
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>201.773,39</b>	<b>305.712,35</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-44.035,80	13.625,00
10. Sonstige Steuern	7.696,61	979,32
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	238.112,58	291.108,03
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**  
**(Vormals publyty Vertriebs GmbH, Leipzig)**  
**Geschäftsjahr 2015**

**Anhang**

**I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Der Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG, Leipzig, zum 31. Dezember 2015 ist nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung gemäß §§ 242, 264 ff. HGB sowie der einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften gemäß §§ 276, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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.

Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Fremdwährungsrechnungen sind nicht vorhanden.

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

**Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

**Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

**III. Angaben zur Bilanz**

**Umlaufvermögen**

Forderungen gegen Gesellschafter bestehen im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr: EUR 59.436,26). Bei den Forderungen des Vorjahres handelt es sich um sonstige Forderungen.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände hatten eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 150.000,00. Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 wurde mit der Muttergesellschaft, der publyty AG, Leipzig, ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Aufgrund des Gewinnabführungsvertrags wurden im Geschäftsjahr 2015 EUR 238.112,58 an die Muttergesellschaft, die publicity AG, Leipzig, abgeführt.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung (Vorjahr: EUR 0,00).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

**IV. Sonstige Angaben**

Als Geschäftsführer war im Geschäftsjahr bestellt:

Herr Thomas Olek, Leipzig (CEO)

Der Geschäftsführer erhielt von der Gesellschaft keine Bezüge.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden wie im Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

Leipzig, den 6. Januar 2017

---

Consus Commercial Property AG

– Vorstand –

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Jahresabschluss.

### **WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind keine Einwendungen zu dem als **Anlage 1** wiedergegebenen Jahresabschluss 31. Dezember 2015 der Consus Commercial Property AG, Leipzig, zu machen. Wir haben daher den Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die Consus Commercial Property AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Consus Commercial Property AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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 13. Januar 2017

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kathleen Hennig  
Wirtschaftsprüferin

**GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2016 ENDENDE  
GESCHÄFTSJAHR (HGB)**



CONSUS COMMERCIAL PROPERTY AG,  
LEIPZIG

Jahresabschluss und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**  
**Bilanz**

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015		PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	22.000.000,00		150.000,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		1.792,00		<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
					Gesetzliche Rücklage	130,00		0,00	
<b>II. Finanzanlagen</b>					<b>III. Bilanzgewinn</b>	61.067,03		58.599,13	
Anteile an verbundenen Unternehmen;	75.000,00		0,00			22.061.197,03		208.599,13	
		75.000,00		1.792,00	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					1. Steuerrückstellungen	4.728,00		0,00	
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					2. Sonstige Rückstellungen	23.000,00		101.000,00	
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.216.364,93		0,00				27.728,00		101.000,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	238.000,00		0,00		<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
		4.454.364,93		0,00	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		0,00		238.112,58
					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00				
					(i.V. EUR 238.112,58)				
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		17.557.487,10		545.919,71					
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		2.073,00		0,00					
		22.088.925,03		547.711,71			22.088.925,03		547.711,71

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.375.255,00	2.862.600,00
2. sonstige betriebliche Erträge	80.000,00	716,98
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.316.249,47	2.665.356,43
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	673,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	76.869,63	710,44
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.174,93	5.196,28
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>64.310,83</b>	<b>201.773,39</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.728,00	-44.035,80
10. Sonstige Steuern	0,00	7.696,61
11. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	56.984,93	238.112,58
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>2.597,90</b>	<b>0,00</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	58.599,13	58.599,13
14. Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesetzliche Rücklage	130,00	0,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>61.067,03</b>	<b>58.599,13</b>

**Consus Commercial Property AG, Leipzig**  
**(Vormals publity Vertriebs GmbH, Leipzig)**  
**Geschäftsjahr 2016**

**Anhang**

**I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Die Consus Commercial Property AG hat ihren Sitz in Leipzig. Sie im Handelsregister des Amtsgericht Leipzig unter HRB 33038 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG, Leipzig, ist nach den handelsrechtlichen geltenden Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRuG) über die Rechnungslegung und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Consus Commercial Property AG, Leipzig, erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs.1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft wurde durch Formwechsel als Aktiengesellschaft gegründet. Der Formwechsel wurde am 28.10.2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33038 eingetragen.

Die Gesellschaft war in den letzten beiden Geschäftsjahren vor dem Formwechsel im Rahmen der Vertriebsorganisation und –koordination für einzelne Fonds der publity Performance GmbH, Leipzig, tätig. Sie hat ihre Umsätze ausschließlich aus dieser Tätigkeit erzielt. Diese Tätigkeit wurde zu Beginn des Jahres 2016 beendet. Die Consus Commercial Property AG, Leipzig, ist nunmehr seit November 2016 als Immobiliengesellschaft tätig. Sie baut gegenwärtig ihren Immobilienbestand auf.

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

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Durch die erstmalige Anwendung des BilRuGs haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die Vergleichbarkeit des Jahresabschlusses mit dem Vorjahr ist daher nicht eingeschränkt.

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.

**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 EUR 22.000.000,00. Mit Wirkung zum 01.01.2013 wurde mit der publity AG, Leipzig, ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Ergebnisabführungsvertrag galt erstmals für das Jahr 2013 und endet durch außerordentliche Kündigung beider Vertragsparteien zum 30.09.2016. Der Jahresüberschuss für den Zeitraum 01.01.2016 – 30.09.2016 in Höhe von EUR 56.984,93 wurde aufgrund des

abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die publy AG, Leipzig, 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.

## **III. Angaben zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Bei den Finanzanlagen werden drei direkte Tochtergesellschaften, an denen die Gesellschaft zu beteiligt ist und von denen eine als Zwischenholding (publy CCP 3 GmbH, Leipzig) fungiert, ausgewiesen. Die Angaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen gemäß § 285 Nr. 11 HGB können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden:

Name	%	Eigenkapital am	Jahresergebnis
		31.12.2016	2016
		TEUR	TEUR
publy CCP 1 GmbH, Leipzig	100	23	-2
publy CCP 2 GmbH, Leipzig	100	23	-2
publy CCP 3 GmbH, Leipzig	100	24	-1
publy CCP 4 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0
publy CCP 5 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0
publy CCP 6 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0

3)Bei den aufgeführten Unternehmen handelt es sich um 100% ige Tochtergesellschaften der publy CCP 3 GmbH, Leipzig. Das Stammkapital der jeweiligen GmbH (je TEUR 25) war zum Stichtag noch nicht eingezahlt und die Eintragung im Handelsregister noch nicht erfolgt.

### **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 4.136 (im Vorjahr: TEUR 0) sowie aus sonstigen Forderungen TEUR 80 (im Vorjahr: TEUR 0).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 238 (im Vorjahr: TEUR 0) 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 22.000.000,00 und ist in 22.000.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Die von der publy AG, Leipzig, gehaltenen Geschäftsanteile der publy Vertriebs GmbH, Leipzig, wurden am 26.08.2016 von der Consus GmbH, Leipzig, erworben. Die publy Vertriebs GmbH, Leipzig, wurde daraufhin in Consus Commercial Property GmbH, Leipzig, umfirmiert. Der zuvor zwischen der publy Vertriebs GmbH, Leipzig, als beherrschtes Unternehmen und der

publity AG, Leipzig, bestehende Ergebnisabführungsvertrag wurde mit Wirkung zum 30.09.2016 beendet.

Die Gesellschafterversammlung der Consus Commercial Property GmbH, Leipzig, vom 06.10.2016 hat des Weiteren die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 21.850.000,00 auf EUR 22.000.000,00 beschlossen.

Das Stammkapital der Consus Commercial Property GmbH, Leipzig, wurde im Verhältnis 1:1 zu Grundkapital der Gesellschaft. Das Grundkapital betrug demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

In der mit Formwechselbeschluss vom 06.10.2016 (UR-Nr. 4723/2016 des Notars Prof. Dr. Matthias Wagner, Leipzig) festgestellten Gründungssatzung der Gesellschaft wurde Genehmigtes Kapital vorgesehen. Das Genehmigte Kapital 2016 wurde am 28.10.2016 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand wurde insoweit ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 05.10.2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals höchstens jedoch um bis zu EUR 10.000.000,00 zu erhöhen.

Mit Eintragung am 28.10.2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33038 wurde durch Formwechsel die Consus Commercial Property AG, Leipzig, gegründet.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14.11.2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 10.000.000,00, durch die Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien, bedingt erhöht. Das Bedingte Kapital dient der Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, die bis zum Ablauf des 13.11.2021 von der Gesellschaft ausgegeben werden können. Die Eintragung des Bedingten Kapitals erfolgte am 29.11.2016 im Handelsregister. Wandelschuldverschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht ausgegeben.

In die Gewinnrücklage wurde im Geschäftsjahr 2016 gemäß § 152 AktG ein Zwanzigstel des Jahresüberschusses (EUR 130,00) eingestellt. Von den zukünftigen Jahresüberschüssen sind demnach noch EUR 2.199.870,00 zuzuführen.

In den ausgewiesenen Bilanzgewinn einbezogen ist der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (TEUR 59).

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 18) und Abschlusskosten (TEUR 5).

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 0,00 (im Vorjahr:

EUR 238.112,58). Die Vorjahresverbindlichkeit betraf das Verrechnungskonto gegenüber der publity AG, Leipzig.

Die Verbindlichkeiten im Vorjahr hatten eine Restlaufzeit von einem Jahr.

#### **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.375 (im Vorjahr: TEUR 2.862) und die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 1.316 (im Vorjahr: TEUR 2.665) betreffen noch Leistungen im Rahmen der beendeten Vertriebstätigkeit.

In den sonstigen Erträgen sind Zuschüsse der Muttergesellschaft für Marketing und Researchkosten in Höhe von TEUR 80 enthalten.

In den sonstigen Aufwendungen sind Kosten der Umwandlung in Höhe von TEUR 52 enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten in voller Höhe das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für den Zeitraum nach Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages mit der

publity AG, Leipzig.

## **V. Sonstige Angaben**

### **Vorstand der Gesellschaft**

Als Vorstand der Gesellschaft war im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Leipzig (CEO)

bestellt.

### **Bezüge des Vorstands**

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden dem Vorstand der Consus Commercial Property AG keine Bezüge gezahlt.

### **Aufsichtsrat der Gesellschaft**

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Berlin

(Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Matthias Girnth, Bad Soden

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Dr. Andreas Beyer, München

Die Herren Ahlhoff und Girnth wurden mit Umwandlungsbeschluss vom 06.10.2016 (UR-Nr. 4723/2016 des Notars Prof. Matthias Wagner, Leipzig) zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt. Im Umwandlungsbeschluss wurde zudem Herr Ralph Metzner zum Aufsichtsrat bestellt. Herr Metzner hat der Gesellschaft mitgeteilt, dass er nicht für das Mandat zur Verfügung steht. Mit Beschluss vom 13.10.2016 (UR-Nr. 4830/2016 des Notars Prof. Matthias Wagner, Leipzig) wurde Herr Dr. Beyer zum Aufsichtsrat bestellt. Herr Dr. Beyer hat das Mandat angenommen.

### **Bezüge des Aufsichtsrats**

Bezüge an den Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von TEUR 15 zurückgestellt.

### **Arbeitnehmer**

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

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag**

Es erfolgte die Gründung sieben weiterer verbundener Unternehmen (publity CCP 7 GmbH bis publity CCP 13 GmbH), die als Geschäftszweck jeweils den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien haben. Nach dem Bilanzstichtag erfolgten weiterhin die Beurkundungen für den Erwerb von sieben Gewerbeimmobilien mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 120.090.

Mit Gesellschafterversammlung vom 17.01.2017 wurde die Umfirmierung der publity CCP 3 GmbH in die CCP Objektholding GmbH beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 06.02.2017.

Das Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff (Aufsichtsratsvorsitzender), hat mit Schreiben vom 26.01.2017 sein Amt mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Gesellschaft hat am 30.01.2017 die gerichtliche Ersatzbestellung von

Herrn Robert Sargent, London/ UK

beim Amtsgericht Leipzig beantragt.

Mit Datum vom 8. Februar 2017 hat die Gesellschaft bei der BaFin einen Antrag auf Billigung eines Wertpapierprospektes zur Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access gestellt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

### Vorschlag zur Gewinnverwendung des Bilanzgewinns 2016

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, nach pflichtgemäßer Zuführung zur gesetzlichen Rücklage den Restbetrag des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2016 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bilanzgewinn entsprechend § 158 Abs. 1 AktG ermittelt sich wie folgt:

	EUR	EUR i. Vj.
Bilanzgewinn zum 1.1.	58.599,13	58.599,13
Ausschüttung Geschäftsjahr	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	58.599,13	58.599,13
Jahresüberschuss	2.597,90	0,00
Zuführung gesetzlicher Rücklage	- <u>130,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn zum 31.12.	<u>61.067,03</u> =====	<u>58.599,13</u> =====

Leipzig, den 10. Februar 2017

---

Consus Commercial Property AG

Thomas Olek

Vorstand

## Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Jahresabschluss.

### WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind keine Einwendungen zu dem als **Anlage 1** wiedergegebenen Jahresabschluss 31. Dezember 2016 der Consus Commercial Property AG, Leipzig, zu machen. Wir haben daher den Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers:

An die Consus Commercial Property AG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Consus Commercial Property AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Consus Commercial Property AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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 10. Februar 2017

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kathleen Hennig  
Wirtschaftsprüferin

**GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2016 ENDEnde  
GESCHÄFTSJAHR (IFRS)**

Consus Commercial Property AG  
Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

**Consus Commercial Property AG**

**KONZERNABSCHLUSS**

**Zum 31. Dezember 2016**

Consus Commercial Property AG  
Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

[Inhalt](#)

Gesamtergebnisrechnung

Bilanz

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

1. Die Consus Commercial Property AG
2. Der Konzernabschluss
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
4. Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten
5. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden
6. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen
7. Änderungen des Konsolidierungskreises
8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
9. Erläuterungen zur Bilanz
10. Erläuterung zur Kapitalflussrechnung
11. Kapitalmanagement und Finanzinstrumente
12. Segmentberichterstattung
13. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen
14. Anteilsbesitz
15. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen
16. Corporate Governance
17. Auswirkungen der erstmaligen Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS
18. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Consus Commercial Property AG  
 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Gesamtergebnisrechnung

	Anhang	2016	2015
		EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	3.3. b)	0,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	8.1.	80.000,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.2.	76.161,21	0,00
<b>4. EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)</b>		<b>3.838,79</b>	<b>0,00</b>
5. Abschreibungen	8.3.	0,00	0,00
<b>6. EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)</b>		<b>3.838,79</b>	<b>0,00</b>
7. Finanzergebnis	8.4.	0,00	0,00
<b>8. EBT (Ergebnis vor Steuern)</b>		<b>3.838,79</b>	<b>0,00</b>
9. Steuern	8.5.	4.728,00	0,00
10. EAT des fortgeführten Geschäftsbereiches		-889,21	0,00
11. EAT des aufgegebenen Geschäftsbereiches	8.6.	-1.234,30	0,00
<b>12. EAT (Ergebnis nach Steuern)</b>		<b>-2.123,51</b>	<b>0,00</b>
13. Sonstiges Ergebnis		0,00	0,00
<b>14. Gesamtergebnis</b>		<b>-2.123,51</b>	<b>0,00</b>
<b>davon auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>davon auf beherrschende Anteilseigner entfallend</b>		<b>-2.123,51</b>	<b>0,00</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)		0,00	0,00
Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)		0,00	0,00
<b>Ergebnis je Anteil (Aktie / GmbH-Anteil)</b>	8.7.	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Consus Commercial Property AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Bilanz

AKTIVA	Anhang	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	PASSIVA	Anhang	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
		EUR	EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
<b>A. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
1. Sachanlagen		0,00	1.792,00	2.465,00	1. Gezeichnetes Kapital	9.6.	22.000.000,00	150.000,00	150.000,00
2. Als Finanzanlagen gehaltene Immobilien	9.2.	5.746.808,50	0,00	0,00	2. Andere Rücklagen	9.6.	56.475,62	58.599,13	58.599,13
		5.746.808,50	1.792,00	2.465,00			22.056.475,62	208.599,13	208.599,13
<b>B. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>					<b>B. KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>				
<b>I. Forderungen</b>					1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.7.	365.500,75	101.000,00	136.538,00
1. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	9.3.	80.000,00	0,00	203.971,26	2. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	9.8.	1.710.035,00	238.112,58	0,00
2. Ertragsteuerforderungen		0,00	0,00	46,00	3. Steuerschulden	9.9.	4.728,00	0,00	13.903,00
3. Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	9.4.	677.493,24	0,00	133,50	4. Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	9.10.	0,00	0,00	979,32
		757.493,24	0,00	204.150,76			2.080.263,75	339.112,58	151.420,32
<b>II. Liquide Mittel</b>	9.5.	17.632.437,63	545.919,71	153.403,69					
		24.136.739,37	547.711,71	360.019,45			24.136.739,37	547.711,71	360.019,45

Consus Commercial Property AG  
 Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Anhang	Stammkapital	Grundkapital	Andere Rücklagen	Eigenkapital
<b>Stand 1.1.2015 (HGB)</b>	17.	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599,13</b>	<b>208.599,13</b>
Effekt aus Umstellung	17.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 1.1.2015 (IFRS)</b>		<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599,13</b>	<b>208.599,13</b>
Gesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2015</b>		<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599,13</b>	<b>208.599,13</b>
Formwechsel	9.6.	-150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
Barkapitalerhöhung	9.6.	0,00	21.850.000,00	0,00	21.850.000,00
Gesamtergebnis		0,00	0,00	-2.123,51	-2.123,51
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>9.6.</b>	<b>0,00</b>	<b>22.000.000,00</b>	<b>56.475,62</b>	<b>22.056.475,62</b>

Consus Commercial Property AG  
Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

Kapitalflussrechnung

	Anhang	2016 EUR	2015 EUR
Gesamtergebnis des fortgeführten Geschäftsbereiches		-889,21	0,00
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		0,00	0,00
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-757.493,24	0,00
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		365.500,75	0,00
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0,00	0,00
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge		0,00	0,00
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag		4.728,00	0,00
-/+ Ertragsteuerzahlungen		0,00	0,00
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>-388.153,70</b>	<b>0,00</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-4.036.773,50	0,00
+ Erhaltene Zinsen		0,00	0,00
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-4.036.773,50</b>	<b>0,00</b>
+/- Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	9.6	21.850.000,00	0,00
- Gezahlte Zinsen		0,00	0,00
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>21.850.000,00</b>	<b>0,00</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus fortgeführten Geschäftsbereichen	10.1	17.425.072,80	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	10.2	-338.554,88	392.516,02
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		545.919,71	153.403,69
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	9.5	<b>17.632.437,63</b>	<b>545.919,71</b>

Anhang

**1 Die Consus Commercial Property AG**

**1.1 Grundlagen**

Die Consus Commercial Property AG („die Gesellschaft“, „Consus“ oder „das Mutterunternehmen“, zusammen mit ihren Tochtergesellschaften „der Konzern“) ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Aktiengesellschaft.

Die Gesellschaft wurde durch Formwechsel der Consus Commercial Property GmbH (vormals: publy Vertriebs GmbH) gegründet. Gründerin ist die alleinige Gesellschafterin der Consus Commercial Property GmbH die Consus GmbH, Leipzig, die den Formwechsel mit Gesellschafterbeschluss vom 6. Oktober 2016 beschlossen hat. Der Formwechsel wurde am 28. Oktober 2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 33038 eingetragen.

Die Gesellschaft wurde am 17. Oktober 2008 als Palmengarten Vertriebs- und Marketing GmbH gegründet und im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24576 eingetragen. Im September 2011 übernahm die publy AG sämtliche Geschäftsanteile an der Gesellschaft. Die Gesellschaft wurde in publy Vertriebs GmbH umfirmiert und in die publy-Finanzgruppe eingegliedert.

Die von der publy AG gehaltenen Geschäftsanteile der publy Vertriebs GmbH wurden am 26. September 2016 von der Gründerin Consus GmbH erworben. Die publy Vertriebs GmbH wurde daraufhin in Consus Commercial Property GmbH umfirmiert. Der zuvor zwischen der publy Vertriebs GmbH als beherrschtes Unternehmen und der publy AG bestehende Ergebnisabführungsvertrag wurde mit Wirkung zum 30. September 2016 beendet.

Bis zu der Unternehmenstransaktion war die publy AG oberstes Mutterunternehmen der Gesellschaft. Nach Transaktion und bis zum Ende des Geschäftsjahres war die Consus GmbH oberstes Mutterunternehmen der Gesellschaft. Sowohl die Consus GmbH als auch die publy AG haben bisher keinen Konzernabschluss aufgestellt, in welchen die Gesellschaft einbezogen wurde.

Sitz der Gesellschaft ist Leipzig. Sie ist unter der Handelsregisternummer HRB 33038 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen. Die inländische Geschäftsanschrift lautet 04103 Leipzig, Landsteinerstraße 6.

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

**1.2 Geschäftstätigkeit**

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit nach den oben beschriebenen Umstrukturierungen grundsätzlich neu geregelt. Zukünftig spezialisiert sich die Gesellschaft auf den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland und im Ausland sowie Beteiligungen aller Art. Ferner beteiligt sie sich an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds.

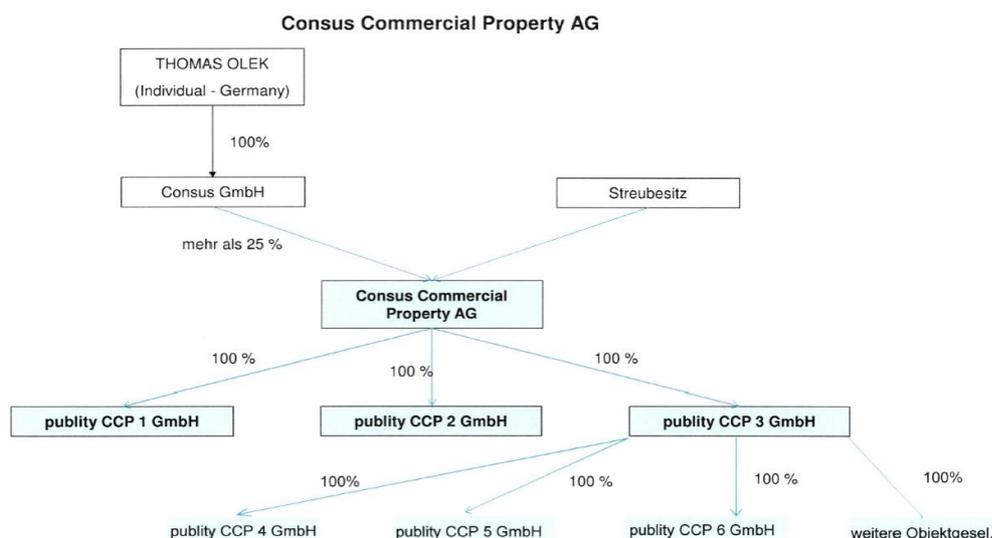
Zur Erreichung des neuen Geschäftszwecks hat die Gesellschaft ferner auch Beteiligungen gegründet. Der (neuformierte) Konzern fokussiert seine Geschäftstätigkeit auf die Funktion eines Immobilienbestandshalters, in dessen Rahmen er gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere Unternehmen aus der publy-Finanzgruppe, die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt.

Die Gesellschaft war in den letzten beiden Geschäftsjahren vor dem Formwechsel im Rahmen der Vertriebsorganisation und -koordination für einzelne Fonds der pubilty Performance GmbH, Leipzig, tätig. Sie hat ihre Umsätze ausschließlich aus dieser Tätigkeit erzielt. Diese Tätigkeit wurde zu Beginn des Jahres 2016 beendet. Die Consus Commercial Property AG, Leipzig, ist nunmehr seit November 2016 als Immobiliengesellschaft tätig. Sie baut gegenwärtig ihren Immobilienbestand auf.

Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung des Konzerns die langjährige und fundierte Expertise der pubilty-Finanzgruppe im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien-Asset Managements, sowie das bestehende weitreichende Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die von der pubilty-Finanzgruppe abgedeckte Wertschöpfungskette umfasst (1) die Strukturierung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren mit dem Fokus auf Real Estate Strategien, (2) den Einkauf der relevanten Immobilien, (3) das Management der Immobilien und Non-Performing Loans als andere Assets sowie (4) die Verwertung an außenstehende Investoren.

Zum Bilanzstichtag hält die Consus Commercial Property AG zwei Immobilienbeteiligungsgesellschaften als 100-prozentige Tochtergesellschaften sowie eine weitere 100-prozentige Tochtergesellschaft, die als Zwischenholding wiederum verschiedene Immobilienbeteiligungsgesellschaften jeweils zu 100 % hält. In den Immobilienbeteiligungsgesellschaften werden jeweils die Immobilien gehalten.

Im folgenden Schaubild ist die Tochtergesellschaft und wesentlichen Enkelgesellschaften der Gesellschaft zum Zeitpunkt dieses Berichts dargestellt:



Die Consus GmbH hält zum Bilanzstichtag mehr als die Hälfte der Anteile an der Gesellschaft. Durch Veräußerungen bis zum Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung dieses Berichts ist der Anteil auf etwas mehr als 25 % zurückgegangen. Die Consus GmbH wird in jedem Zeitpunkt als nahestehende Person behandelt.

## 2. Der Konzernabschluss

Die Gesellschaft erstellt erstmalig einen Konzernabschluss. In den Vorjahren bestanden keine Beteiligungen an Unternehmen und auch keine sonstigen Möglichkeiten der Einflussnahme. Die Gesellschaft hatte damit keine Unternehmen, bei denen sie nach IFRS 10 die Möglichkeit der Kontrolle gehabt hätte.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft wurden in den Vorjahren ausschließlich nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt.

Der Konzernabschluss der Consus Commercial Property AG wurde erstmalig in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) vom International Accounting Standards Board (IASB),

London, Großbritannien, soweit sie von der Europäischen Union (EU) übernommen worden sind, aufgestellt.

Konzernabschlüsse nach HGB hat die Consus Commercial Property AG nicht erstellt. Die Gesellschaft ist zum Zeitpunkt der IFRS Eröffnungsbilanz (1. Januar 2015) noch kein Mutterunternehmen. Dementsprechend sind die für die Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erforderlichen Anpassungen der Bilanz zum 1. Januar 2015 und 31. Dezember 2015 sowie die nach IFRS erforderlichen Anpassungen der HGB-Gesamtergebnisrechnung 2015 gegenüber dem Einzelabschluss gemacht worden. Die Abweichungen aus der erstmaligen Anwendung von IFRS sind im Anhang 8 aufgeführt und erläutert.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand am 17. Februar 2017 zur Prüfung vorgelegt und zur Veröffentlichung freigegeben.

### **3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **3.1 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente und Renditeimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzern hat bislang keinen Gebrauch von derivativen Finanzinstrumenten gemacht. Eigentumsübertragungen von Renditeimmobilien wurden noch nicht vorgenommen. Es wurden lediglich schuldrechtliche Verträge geschlossen und Anzahlungen geleistet.

Der Konzernabschluss wird in Euro erstellt, der funktionalen und Berichtswährung des Mutterunternehmens und der operativen Tochterunternehmen. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte kaufmännisch auf Tausend Euro (TEUR) auf- oder abgerundet. Hierdurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### **3.2 Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss umfasst die Abschlüsse des Mutterunternehmens und sämtlicher Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind alle Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung liegt vor, wenn das Mutterunternehmen schwankenden Renditen aus den Tochterunternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese hat und zusätzlich die Fähigkeit besitzt, diese Rendite im Rahmen bestehender Verfügungsgewalt zu beeinflussen. Das Mutterunternehmen hält an den von ihm beherrschten Unternehmen jeweils auch die Mehrheit der Stimmrechte und erlangt somit Verfügungsgewalt über die Tochterunternehmen.

Bei den Tochterunternehmen der Gesellschaft handelt es sich ausschließlich um Ein-Objekt-Immobilien-Gesellschaften. Das Asset-Management der einzelnen Immobilien ist ausgelagert an den Dienstleister publicity AG. Die vertraglichen Vereinbarungen mit der publicity AG gleichen denen eines Fondsmanagers im Sinne des IFRS 10. Der Fondsmanager hat umfassende Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Verwaltung der Immobilien. Zu den Aufgaben des Fondsmanagers gehören unter anderem die Vertretung und Entscheidungen in allen Mietangelegenheiten, die eigenständige Entscheidung über Instandhaltungen und geringfügige Objektentwicklungen sowie die Koordination und das Projektmanagement von größeren Investitionsvorhaben, das Immobilienmarketing und beratende Tätigkeiten sowie das Liquiditätsmanagement, die Budgeterstellung und das Reporting. Der Fondsmanager kann nur aus außerordentlichen Gründen ersetzt werden. Durch diese (schuldrechtlichen) Vereinbarungen hat die publicity AG eine weitreichende Möglichkeit, die Renditen der Immobilien zu steuern.

Die Vergütung des Fondsmanagers richtet sich nach dem Wert der gesteuerten Immobilien (Assets under Management). Zudem erhält der Fondsmanager einen geringfügigen Anteil eines etwaigen Veräußerungsgewinnes der Immobilien. Eine Haftung des Fondsmanagers für einen etwaigen Veräußerungsverlust besteht nicht. Weiterhin ist vertraglich ausgeschlossen, dass die publicity AG, etwa durch Darlehen, Eigentumsanteile oder anderweitig, an den Immobilien beteiligt ist. Die Renditechancen und -risiken der einzelnen Immobilien liegen damit zum absolut

überwiegenden Anteil bei den zivilrechtlichen Eigentümern (Immobilien Gesellschaften der CCP). Die publicity AG ist nur in sehr begrenztem Maße an den schwankenden Renditen beteiligt.

In Würdigung des Beispiels 14 zum IFRS 10 Appendix B wird die publicity AG damit als Agent angesehen. Dieser Agent wird ausschließlich im Interesse des Principals (CCP) tätig. Die Konsolidierung der Vermögenswerte und Schulden erfolgt, vorbehaltlich etwaiger „finance lease agreements“ mit den Mietern, daher ausschließlich bei der CCP.

Sämtliche Tochterunternehmen werden ab Gründung bzw. Erwerbszeitpunkt d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald diese Beherrschung nicht mehr besteht. Der Konzern hat im Berichtsjahr sowie in früheren Jahren keine Unternehmenszusammenschlüsse durchgeführt. Tochterunternehmen im Konzernabschluss sind aus Neugründungen durch den Konzern entstanden.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert) und die Schulden des Tochterunternehmens sowie der Buchwert aller Anteile ohne beherrschenden Einfluss an dem ehemaligen Tochterunternehmen ausgebucht sowie der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung und der beizulegende Zeitwert der verbleibenden Beteiligung erfasst. Anschließend werden Ergebnisüberschüsse bzw. -fehlbeträge in der Gesamtergebnisrechnung im Zusammenhang mit dem Vorgang erfasst und die auf das Mutterunternehmen entfallenden Bestandteile des Sonstigen Ergebnisses in die Gesamtergebnisrechnung oder – soweit vorgeschrieben – in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

Anteile an Tochterunternehmen, die der Muttergesellschaft nicht mittelbar oder unmittelbar zuzuordnen sind, bestehen nicht. Entsprechend entfallen der Gewinn (Verlust) des Konzerns und das Eigenkapital des Konzerns ausschließlich auf Anteilseigner des Mutterunternehmens. Es sind keine Anteile Dritter (Anteil nicht-beherrschender Gesellschafter) am Eigenkapital des Konzerns als gesonderter Posten im Eigenkapital ausgewiesen.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden für die gleiche Berichtsperiode wie der Abschluss des Mutterunternehmens aufgestellt. Alle maßgeblichen konzerninternen Transaktionen, Salden, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse zwischen Konzernunternehmen wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Der Konzern ist an keinem weiteren Unternehmen beteiligt, bei dem er gemeinsam mit einer oder mehreren Parteien eine gemeinschaftliche Führung ausübt oder bei dem er allein einen maßgeblichen Einfluss ohne Beherrschungsmöglichkeit ausüben kann. Entsprechend ist auch kein Gemeinschaftsunternehmen, Unternehmen gemeinschaftlicher Tätigkeit oder assoziiertes Unternehmen im Konzernabschluss abgebildet.

### **3.3 Bilanzierung und Bewertungsmethoden**

#### **(a) Fremdwährungen**

Fremdwährungstransaktionen werden von Konzernunternehmen zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschäftsvorfall erstmalig ansetzbar ist, mit dem jeweils gültigen Kassakurs in die funktionale Währung umgerechnet.

Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses in die funktionale Währung umgerechnet. Differenzen aus der Abwicklung oder Umrechnung monetärer Posten werden erfolgswirksam erfasst. Eine Absicherung der Nettoinvestitionen des Konzerns in ausländische Geschäftsbetriebe in Verbindung mit einem abweichenden Ausweis der resultierenden Umrechnungsdifferenzen im Sonstigen Ergebnis und einer späteren Umgliederung (bei deren Abgang) in die Gesamtergebnisrechnung findet nicht statt.

Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Devisenkassamittelkurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet. Nicht-monetäre Posten, die mit ihrem beizulegenden Zeitwert in

einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Kurs umgerechnet, der zum Zeitpunkt der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gültig ist.

Die Vermögenswerte und Schulden der ausländischen Geschäftsbetriebe, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden im Rahmen der Konsolidierung zum Stichtagskurs in Euro umgerechnet. Die Umrechnung von Erträgen und Aufwendungen erfolgt zum Kurs am Tag des jeweiligen Geschäftsvorfalles. Die im Rahmen der Konsolidierung hieraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im Sonstigen Ergebnis erfasst. Der für einen ausländischen Geschäftsbetrieb im Sonstigen Ergebnis erfasste Betrag wird bei der Veräußerung dieses ausländischen Geschäftsbetriebs in die Gesamtergebnisrechnung umgegliedert.

#### (b) Erlösrealisierung

Umsatzerlöse werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Für das künftige Geschäftsmodell der Immobilienverwaltung wurden noch keine Umsatzerlöse erzielt.

Die Erlöse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich „Vermittlung von Kapitalanlagen“ wurden zeitpunktbezogen erfasst. Die Umsatzerlöse wurden erfasst, wenn der vermittelte Vertrag zivilrechtlich geschlossen wurde, die Zahlung an den jeweiligen Fonds erfolgte und der Zeichner seine Anteilsscheine etc. erhalten hatte (Erfüllung des Vertrages).

#### (c) Steuern

Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten werden in der Höhe erfasst, in der Erstattungen von der Steuerbehörde bzw. Zahlungen an die Steuerbehörde erwartet werden. Die Berechnung des Betrages erfolgt basierend auf dem Ergebnis des Geschäftsjahres sowie der jeweiligen Steuersätze und Steuergesetze in den Ländern, in denen der Konzern ein zu versteuerndes Einkommen erzielt. Die Steuereffekte von Transaktionen, die sich auf das Sonstige Ergebnis oder direkt auf das Eigenkapital auswirken, werden im Sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

#### (d) Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten planmäßigen linearen Abschreibungen und der kumulierten Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Sämtliche immaterielle Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer. Die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechen der geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögenswerts (zwischen 3 und 5 Jahre).

Die Abschreibungsmethode und die geschätzte Abschreibungsdauer werden mindestens einmal jährlich zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft und – falls erforderlich – angepasst.

Selbst geschaffene immaterielle Vermögenswerte des Konzerns können nach Einschätzung des Vorstands erst nach erfolgreicher Inbetriebnahme des Vermögenswerts zuverlässig bewertet werden. Entsprechend werden sämtliche angefallenen Entwicklungskosten selbst geschaffener immaterieller Vermögenswerte während der Entwicklungsphase sofort im Aufwand erfasst.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden weder Forschungs- noch Entwicklungsaktivitäten durchgeführt.

#### (e) Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Sämtliche Sachanlagen haben eine begrenzte Nutzungsdauer. Die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechen der geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögenswerts. Bauten auf fremden Grundstücken werden entsprechend der Laufzeit der Mietverträge bzw. einer niedrigeren Nutzungsdauer abgeschrieben. Die geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauern anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen betragen zwischen 3 und 15 Jahren. Die Abschreibungsmethode und die geschätzte Abschreibungsdauer

werden mindestens einmal jährlich zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft und – falls erforderlich – angepasst.

(f) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts. Die Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten soll auf der Grundlage einer jährlich vorgenommenen Bewertung, die durch einen akkreditierten externen unabhängigen Gutachter in Übereinstimmung mit dem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen Bewertungsmodell erfolgen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Immobilien werden nur dann aus dem oder in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt. Bei einer Übertragung aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in den Bestand der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien entsprechen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Zwecke der Folgebewertung dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung. Wird eine bislang selbst genutzte Immobilie dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, so wird diese Immobilie bis zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung entsprechend der im Abschnitt „Sachanlagen“ dargelegten Methode bilanziert.

(g) Leasing

Finanzierungsleasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen an dem übertragenen Vermögenswert auf den Konzern übertragen werden, werden zu Beginn des Leasingverhältnisses zum beizulegenden Zeitwert des Leasingobjektes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist, aktiviert. Der Barwert der Mindestleasingzahlungen wird als Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing erfasst. Leasingzahlungen werden so in Finanzaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass über die Periode ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingschuld entsteht. Finanzierungskosten werden sofort aufwandswirksam erfasst. Aktivierte Leasingobjekte werden über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingverhältnisses oder Nutzungsdauer vollständig abgeschrieben. Im Fall der so genannten Mietkäufe wird die geschätzte Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Gleichlautend werden Vermögenswerte des Konzerns ausgebucht, wenn alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf einen Mieter übertragen werden.

Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand/ Ertrag für Operating-Leasingverhältnisse in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

(h) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalzinsen und andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, mit Ausnahme von Fremdkapitalkosten, die in Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts stehen, für dessen Erwerb, Bau oder Herstellung ein wesentlicher Zeitraum erforderlich ist.

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr wurden Fremdkapitalkosten aktiviert, so dass sämtliche angefallenen Fremdkapitalkosten als Aufwand erfasst sind.

(i) Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Die Buchwerte der Sachanlagen (mit Ausnahme der Renditeimmobilien) und immateriellen Vermögenswerte werden zu jedem Berichtsstichtag auf Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung überprüft (Impairment-Test). Sind derartige Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswerts geschätzt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Sofern der erzielbare Betrag auf Ebene des einzelnen Vermögenswerts nicht geschätzt werden kann, wird die Ermittlung auf Ebene der kleinsten zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU – in der Regel eine Immobilien) durchgeführt, welcher der jeweilige Vermögenswert zugeordnet ist.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer oder solchen, die noch nicht genutzt werden können, wird ein Wertminderungstest mindestens jährlich und bei Vorhandensein sog. Triggering-Events durchgeführt.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten/ Nettozeitwert (fair value less costs to sell) und dem Nutzungswert (value in use).

Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die geschätzten zukünftigen Zahlungsströme mit einem Vorsteuerzinssatz abgezinst. Dieser berücksichtigt dabei sowohl die momentane Markteinschätzung über den Zeitwert (time value) des Geldes als auch die den Vermögenswert betreffenden Risiken, sofern diese nicht bereits in der Schätzung der Zahlungsströme Berücksichtigung gefunden haben. Den Berechnungen liegen Prognosen zugrunde, die auf den vom Management genehmigten Finanzplänen für 3 bis 5 Jahre beruhen und auch für interne Zwecke verwendet werden. Der Planungshorizont bildet die Annahmen für kurz- bis mittelfristige Marktentwicklungen ab. Über den Detailplanungszeitraum hinausgehende Cashflow-Prognosen werden anhand geeigneter Wachstumsraten berechnet. Der risikoadjustierte Diskontierungssatz wird hierbei je nach CGU individuell festgelegt.

Der beizulegende Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten wird anhand eines angemessenen Bewertungsmodells (Discounted-Cashflow-(DCF)-Verfahren) ermittelt. Dieses stützt sich soweit beobachtbar auf Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Anteilen an Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert. Daneben gehen in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts abzgl. Veräußerungskosten wesentliche Annahmen des Managements hinsichtlich Umsatzentwicklung, Kundengewinnung und Kosten für die Leistungserbringung sowie Diskontierungssätze ein. Die berechneten Cashflows werden durch externe Informationsquellen abgesichert.

Sofern der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts bzw. einer CGU dessen Buchwert unterschreitet, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag wertgemindert. Der Wertminderungsaufwand wird außer bei Ansatz eines Neubewertungsbetrages (hier würde der Wertminderungsaufwand die Neubewertungsrücklage vermindern) sofort erfolgswirksam erfasst.

Für den Fall, dass sich der Wertminderungsaufwand wieder aufholen sollte, wird der Buchwert des Vermögenswerts bzw. der CGU auf den neu ermittelten erzielbaren Betrag erhöht. Dabei ist die Wertobergrenze der Zuschreibung in Höhe des ursprünglichen Buchwerts des Vermögenswerts bzw. der CGU zu beachten. Eine Wertaufholung wird außer bei Ansatz eines Neubewertungsbetrages (hier würde der Wertaufholungsbetrag die Neubewertungsrücklage erhöhen) sofort erfolgswirksam erfasst. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist von einer Wertaufholung ausgeklammert.

Der Konzern verfügt über kein Vermögen, welches nach IAS 36 einem Impairmenttest zu unterziehen ist. Ein Wertminderungstest wurde daher nicht vorgenommen.

(j) Finanzinstrumente

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

*Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte*

Der Konzern klassifiziert nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert

bewertet werden, bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Umwidmungen zwischen diesen Klassifizierungen werden, sofern diese zulässig und erforderlich sind, zum Ende des Geschäftsjahres vorgenommen. Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns während der Geschäftsjahre, die zum 31. Dezember 2016 und 2015 enden, umfassten Zahlungsmittel und Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/ sonstige Personen und sind ausschließlich der Kategorie Kredite und Forderungen zuzuordnen.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei ihrer erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von Finanzinvestitionen, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb der Vermögenswerte zuzurechnen sind. Am Markt getätigte Käufe oder Verkäufe finanzieller Vermögenswerte werden am Erfüllungstag erfasst, d. h. am Tag, an dem ein Vermögenswert an oder durch den Konzern geliefert wird.

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Solche finanziellen Vermögenswerte werden nach erstmaliger Erfassung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Durch Anwendung der Effektivzinsmethode werden alle direkt zurechenbaren Transaktionskosten, Gebühren, Prämien, Rabatte, Nachlässe und andere erhaltene oder geleistete Zahlungen, die ein integraler Teil des Effektivzinssatzes sind, exakt auf den Nettobuchwert des Finanzinstruments abgezinst. Gewinne und Verluste aus Verzinsung bei Abgang und durch Wertminderung werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sind solche, die zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte darstellen. Nach IFRS zulässige Einstufungen von finanziellen Vermögenswerten, die entweder beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden, um Inkongruenzen in der Bilanz zu beseitigen oder solche, die aus einer dokumentierten Gruppenbewertung resultieren, sind nicht vorgenommen worden. Finanzielle Vermögenswerte werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung oder des Rückkaufs in der nahen Zukunft erworben werden. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach erstmaliger Erfassung werden in der Gesamtergebnisrechnung in den Finanzerträgen bzw. Finanzaufwendungen erfasst.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder ermittelbaren Zahlungsbeträgen und Fälligkeitsterminen, vorausgesetzt der Konzern hat die Absicht und Fähigkeit, diese Instrumente bis zur Fälligkeit zu halten. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar bestimmt wurden und die weder als Kredite oder Forderungen noch als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden direkt im Eigenkapital als Rücklage für das Sonstige Ergebnis erfasst. Der kumulierte Gewinn oder Verlust wird bei Abgang in die Sonstigen Erträge umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in die Finanzaufwendungen umgegliedert und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht. Erhaltene Zinsen auf aus zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode als Zinserträge ausgewiesen.

#### *Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten*

Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Nach IFRS zulässige Einstufungen von finanziellen Verbindlichkeiten, die entweder beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum

beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden, um Inkongruenzen in der Bilanz zu beseitigen oder solche, die aus einer dokumentierten Gruppenbewertung resultieren, sind nicht vorgenommen worden.

#### *Derivative Finanzinstrumente*

Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst. Eingebettete Derivate werden unter bestimmten Voraussetzungen vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert.

#### *Saldierung von Finanzinstrumenten*

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und der Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

#### *Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten*

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die auf organisierten Finanzmärkten gehandelt werden, wird durch den am Bilanzstichtag notierten Marktpreis (Geldkurs) bestimmt. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt besteht, wird unter Anwendung von Bewertungsmethoden ermittelt. Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung von Discounted-Cashflow-Methoden und anderer Bewertungsmodelle.

#### (k) Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dieser Schadensfall eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten haben, bei Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, bei hoher Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder eines sonstigen Sanierungsverfahrens und wenn beobachtbare Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cashflows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle).

Im Falle einer Wertminderung von Krediten bzw. Forderungen wird der Buchwert unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Auf dem geminderten Buchwert werden, basierend auf dem ursprünglichen Effektivzinssatz des Vermögenswerts, weiterhin Zinserträge erfasst. Forderungen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte

Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

(l) Ausbuchung von Finanzinstrumenten

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt (sog. Durchleitungsvereinbarung), übernommen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.
- Wenn 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, jedoch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert behält, erfasst der Konzern einen Vermögenswert im Umfang seines anhaltenden Engagements.
- In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.
- 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 Vermögenswerts und dem Höchstbetrag der erhaltenen Gegenleistung, den der Konzern eventuell zurückzahlen müsste.

Bei Abgang eines Vermögenswerts werden weder Dividenden- noch Zinserträge in die Berechnung des Nettogewinns oder -verlusts einbezogen.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

(m) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben sowie liquide Einlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten. Die Buchwerte der Zahlungsmittel entsprechen aufgrund ihrer kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen deren Zeitwerten.

(n) Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine gegenwärtige (faktische oder rechtliche) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihrer Höhe ungewiss ist. Die Höhe der gebildeten Rückstellung entspricht dem erwarteten Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung, sofern eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung 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 für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Zinsaufwand erfasst. Rückstellungen werden nach der voraussichtlichen Fälligkeit unterteilt, so dass Rückstellungen mit einer Fälligkeit von bis zu einem Jahr als kurzfristig und Rückstellungen mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr als langfristig angesehen werden.

(o) Anteilsbasierte Vergütung

Bei der Gesellschaft gibt es kein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm.

(p) Aufgegebene Geschäftsbereiche

Eine Veräußerungsgruppe wird als aufgegebener Geschäftsbereich eingestuft, wenn sie ein Bestandteil eines Unternehmens ist, der entweder bereits veräußert oder stillgelegt wurde oder als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird und

- einen gesonderten wesentlichen Geschäftszweig oder geografischen Geschäftsbereich darstellt,
- Teil eines einzelnen abgestimmten Plans zur Veräußerung eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereiches ist oder
- bei dem es sich um ein Tochterunternehmen handelt, das ausschließlich mit der Absicht einer Weiterveräußerung erworben wurde.

Aufgegebene Geschäftsbereiche sind nicht im Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen enthalten und werden in der Gesamtergebnisrechnung in einem gesonderten Posten als Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen dargestellt.

Die Gesellschaft hat die Tätigkeit der „Vermittlung von Kapitalanlagen“ Anfang 2016 eingestellt. Wesentliches langfristiges Vermögen oder damit in Zusammenhang stehende Schulden haben aus dieser Geschäftstätigkeit nicht resultiert und konnten damit auch nicht abgehen. Der Ergebnisbeitrag und der Kapitalfluss aus dieser Geschäftstätigkeit wurden in der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung separiert und in einer Zeile ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

#### **4 Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten**

Die Anwendung einiger Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns sowie die dazugehörigen Anhangangaben erfordern eine Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von einzelnen oder von Gruppen finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten sowie von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten nicht-finanzieller Art.

Als beizulegender Zeitwert ist der Preis definiert, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingekommen beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden könnte.

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten verwendet der Konzern direkt beobachtbare Marktdaten, sofern solche Daten verfügbar sind. Falls keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen, werden Zeitwerte mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren bestimmt.

Der Konzern verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung von beizulegenden Zeitwerten seiner Finanzinstrumente und für Angabezwecke entsprechend den Bewertungsverfahren:

Stufe 1: Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten,

Stufe 2: Verfahren, bei denen sämtliche Inputparameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind,

Stufe 3: Verfahren, die Inputparameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

In einigen Fällen könnten die zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendeten Eingangsparameter verschiedenen Stufen der Hierarchie zugeordnet werden. In diesen Fällen wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt der gleichen Hierarchiestufe zugeordnet wie der Eingangsparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung als Ganzes von Bedeutung ist.

Der Konzern verfügt über keine Vermögenswerte oder Schulden, die nach dem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

## **5 Änderungen der Rechnungslegungsmethoden**

Im vorliegenden erstmalig nach den IFRS aufgestellten Konzernabschluss des Konzerns sind für die Erstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz und für alle innerhalb des ersten IFRS-Konzernabschlusses dargestellten Perioden einheitliche Rechnungslegungsmethoden angewendet worden.

Für zukünftige Perioden gelten verschiedene vom IASB und IFRIC IC verabschiedeten und im EU-Recht umgesetzten Standards und Änderungen an bestehenden Standards, deren Anwendung für den Konzern noch nicht verpflichtend ist. Dies betrifft insbesondere die beiden ab dem 1. Januar 2018 anzuwendenden Standards IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (veröffentlicht am 24. Juli 2014) und IFRS 15 „Umsätze aus Geschäften mit Kunden“ (veröffentlicht am 28. Mai 2014 sowie Anpassungen hierzu, welche am 11. September 2015 veröffentlicht wurden). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Inanspruchnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Der Konzern hat die Auswirkungen einer erstmaligen Anwendung dieser Standards noch nicht abschließend bewertet, geht aber aktuell von nur geringfügigen Auswirkungen aus. Es kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass sich wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

Das IASB und das IFRS IC haben weiterhin Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die noch nicht für den Konzern anwendbar sind und noch nicht in EU-Recht umgesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere IFRS 16 „Leasing“ (veröffentlicht am 13. Januar 2016). Der Standard soll nach dem IASB auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anwendbar sein. Hiernach sollen alle Leasingverträge neu klassifiziert werden und der jeweilige Leasingnehmer hat ein „right of use asset“ zu erfassen. Aktuell hat der Konzern keine Leasingverträge geschlossen. Es wird aber geplant zukünftig in erheblichem Maße als Leasinggeber aufzutreten. Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 hätte dem folgend eine nicht nur unerhebliche Auswirkung auf den Konzern. Zudem hat das IASB und das IFRS IC verschiedene Änderungen zu Standards herausgegeben. Die möglichen Auswirkungen dieser auf die Gesellschaft werden als äußerst gering betrachtet.

Der am 30. Januar 2014 vom IASB veröffentlichte IFRS 14 „Regulatorische Abschlussposten“ wird nach derzeitigem Stand nicht in EU Recht umgesetzt. Mögliche Auswirkungen aus einer Anwendung des Standards wären für die Gesellschaft als äußerst gering zu erachten, da in den HGB Abschlüssen der Gesellschaft keine regulatorischen Posten enthalten waren.

Die erwarteten Auswirkungen aus der zukünftigen Anwendung dieser Standards werden zurzeit diskutiert. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung dieser Standards für den Konzern können somit noch nicht beurteilt werden. Insbesondere die erstmalige Anwendung der neuen Regelungen zu Leasingtransaktionen könnte aber Auswirkungen auf den Abschluss des Konzerns nach sich ziehen.

## **6 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfordert Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen für zukünftige Perioden sowie tatsächliche, in der Zukunft eintretende Ergebnisse können von den im vorliegenden Konzernabschluss antizipierten Ergebnissen abweichen und Auswirkungen nach sich ziehen, die sich in künftigen Konzernabschlüssen widerspiegeln.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns zum Stichtag ist nur sehr gering. Wesentliche Schätzungen und Annahmen am Abschlussstichtag, die ein beträchtliches Risiko für eine wesentliche Anpassung innerhalb der nächsten Berichtsperiode beinhalten, sind daher nicht vorhanden.

## 7 Änderungen des Konsolidierungskreises

Abgesehen von der Gründung neuer Konzerngesellschaften haben sich im Berichtsjahr oder im Vorjahr keine Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben.

## 8 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### 8.1 Sonstige betriebliche Erträge

Bei dem Ausweis handelt es sich um eine Rechnung an die in diesem Zeitpunkt alleinige Gesellschafterin Consus GmbH, Leipzig. In Rechnung wurde ein Ausgleich für Ausgaben in Vorbereitung auf die neue Geschäftstätigkeit gestellt. Dieser Betrag ist zum 31. Dezember 2016 als Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

### 8.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Aufwendungen</b> <i>in TEUR</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rechts- und Beratungskosten	64	1
Aufsichtsratsvergütung	15	-
Sonstige Steuern	-	8
<b>Summe</b>	<b>79</b>	<b>9</b>

Die Rechts- und Beratungskosten im Berichtsjahr betreffen mit TEUR 3 den aufgegebenen Geschäftsbereich. Die Aufwendungen des Vorjahres betreffen vollumfänglich den aufgegebenen Geschäftsbereich.

### 8.3 Abschreibungen

Die Abschreibungen entsprechen den planmäßigen Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr erforderlich.

### 8.4 Finanzierungserträge und Finanzierungsaufwendungen

Finanzierungserträge betreffen im Wesentlichen die Verzinsung von Guthaben und sonstigen Finanzinstrumenten. Bei den Finanzierungsaufwendungen handelt es sich um die gesellschaftsrechtlichen Verpflichtungen aus Ergebnisabführungsverträgen. Der Ergebnisabführungsvertrag wurde zum Stichtag 30. September 2016 durch beide Seiten außerordentlich gekündigt. Das handelsrechtliche Jahresergebnis des Zeitraums vom 1. Januar 2016 bis zum 30. September 2016 wurde als Finanzierungsaufwand abgeführt.

Sämtliche Finanzierungserträge und -aufwendungen sind dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzurechnen und werden im Abschnitt 8.6. dargestellt.

### 8.5 Ertragsteuern

#### *Besteuerung der Gesellschaft*

Aufwand und Ertrag von Ertragsteuern setzen sich im Wesentlichen aus der deutschen Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer zusammen. Ausländische Ertragsteuern auf die Geschäftstätigkeiten des Konzerns im Ausland fallen lediglich in geringem Umfang an. Der für die deutschen Konzerngesellschaften anzuwendende effektive Steuersatz liegt bei 31,925 % und besteht aus der Körperschaftsteuer zum Steuersatz von 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und einer ortsabhängigen Gewerbesteuer.

Diese beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde, in der die Gesellschaft eine Betriebsstätte unterhält, zum 31. Dezember 2016 460 % des Gewerbeertrags (31. Dezember 2015 460 %).

#### *Dividenden oder andere Gewinnanteile*

Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit; jedoch wird ein Betrag von 5 % der Gewinnanteile als nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt und unterliegt der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Deshalb sind im Ergebnis lediglich 95 % der Dividenden von der Körperschaftsteuer befreit. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften sind – grundsätzlich und unabhängig von einer Mindestbeteiligungsquote und/oder Mindestbeteiligungsdauer – von der Körperschaftsteuer befreit. 5 % des Veräußerungsgewinns gelten als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Umgekehrt sind Veräußerungsverluste sowie andere Gewinnminderungen im Zusammenhang mit Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften grundsätzlich steuerlich nicht abziehbar.

Die von anderen in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogenen Gewinnanteile (Dividenden sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften) werden für Gewerbesteuerzwecke grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer.

#### *Steuerliche Verluste*

In einem Veranlagungs- oder Erhebungszeitraum nicht ausgeglichene Verluste können unter bestimmten Voraussetzungen in andere Veranlagungszeiträume zurück- und/oder vorgetragen werden. Ein Verlustrücktrag ist nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. und nur für Zwecke der Körperschaftsteuer in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum möglich. Nicht ausgeglichene Verluste, die nicht zurückgetragen worden sind, können in den folgenden Veranlagungs- oder Erhebungszeiträumen nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. zum vollen Ausgleich eines positiven körperschaftsteuerlichen Gesamtbetrages der Einkünfte und Gewerbeertrages herangezogen werden (Verlustvortrag). Die darüber hinaus erzielten Einkünfte und Gewerbeerträge können nur zu 60 % mit Verlustvorträgen verrechnet werden und unterliegen damit in Höhe von 40 % der Besteuerung zum jeweils maßgeblichen Steuersatz (sog. Mindestbesteuerung).

#### *Abzugsbeschränkungen für Zinsaufwendungen*

Zinsaufwendungen sind nach den Regelungen der sog. Zinsschranke ggf. nur beschränkt abziehbar. Danach ist der Nettozinsaufwand (d. h. Zinsaufwand abzüglich des Zinsertrages) grundsätzlich nur in Höhe von 30 % des für steuerliche Zwecke besonders berechneten EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Wirtschaftsjahr abzugsfähig, wobei Ausnahmen von dieser Regelung bestehen. Insbesondere ist der Betrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge um weniger als EUR 3.000.000,00 übersteigt, voll abzugsfähig (sog. „Kleinbetriebsklausel“). Nicht abzugsfähiger Zinsaufwand kann unter bestimmten Voraussetzungen in die folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen und in diesen nach Maßgabe der Zinsschranke abgezogen werden. Nicht ausgeschöpftes EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)-Volumen kann grundsätzlich in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden.

#### *Wegfall von Verlustvorträgen und Zinsvorträgen*

Nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge sind vollständig nicht mehr abziehbar, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (schädlicher Beteiligungserwerb). Werden innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % und bis zu 50 % des gezeichneten Kapitals oder der Stimmrechte an der Gesellschaft übertragen, oder liegt ein anderer schädlicher Beteiligungserwerb im vorgenannten Sinne vor, sind die nicht genutzten Verluste und Zinsvorträge nur entsprechend der übertragenen Quote nicht mehr abziehbar. Die vorgenannten Beschränkungen finden grundsätzlich keine Anwendung, wenn das gezeichnete Kapital oder die Stimmrechte an der Gesellschaft auf Erwerber übertragen werden, die zu demselben, in den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen näher beschriebenen Konzern gehören, zu dem auch die Gesellschaft gehört (Konzern-

klause) oder soweit die Verluste nicht die in Deutschland steuerpflichtigen stillen Reserven übersteigen. Ein Verlustuntergang findet seit dem Veranlagungszeitraum 2016 auf Antrag ebenfalls nicht mehr statt, wenn seit Gründung oder zumindest seit Beginn des dritten Veranlagungszeitraums, der dem Veranlagungszeitraum, in dem der schädliche Anteilswerb erfolgte, vorausging, ausschließlich derselbe Geschäftsbetrieb unterhalten wurde und zudem keiner der Ausschlusstatbestände des § 8d Abs. 2 KStG vorliegt. Zurzeit ist unklar, ob die für nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge geltenden Beschränkungen auch auf ggf. vorhandene EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)-Vorträge Anwendung finden.

Die Steueraufwendungen des Geschäftsjahres (TEUR 5) betreffen ausschließlich Steuern aus dem fortgeführten Geschäftsbereich und resultieren aus der Veranlagung für das Jahr 2016. Im Vorjahr waren TEUR 44 als Steuererstattung für Vorjahre als periodenfremde Steuern erfasst. Diese periodenfremden Steuern resultierten aus Anpassungen einer abgeschlossenen Betriebsprüfung. Diese sind dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzurechnen.

Latente Steueraufwendungen und -erträge sind in beiden Geschäftsjahren nicht angefallen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten Steueraufwand, der sich bei Anwendung des effektiven Steuersatzes i. H. v. 31,925 % auf die Konzernmuttergesellschaft ergibt, auf den tatsächlich ausgewiesenen Steueraufwand oder -ertrag:

**Überleitung zwischen dem erwarteten Steueraufwand und den erfassten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

<b>in EUR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gewinn (Verlust) vor Steuern	3.838,79	0,00
Steueraufwand (-ertrag) zum anzuwendenden Steuersatz der Muttergesellschaft	1.225,53	0,00
Auswirkungen nicht abzugsfähigen Aufwands	2.394,38	0,00
Übriges	1.108,09	0,00
<b>Summe</b>	<b>4.728,00</b>	<b>0,00</b>

Der Konzern erfasst latente Steueransprüche aus temporären Differenzen zwischen dem Buchwert von Vermögen und Verbindlichkeiten und deren Wert in der Steuerbilanz sowie aus nicht genutzten steuerlichen Verlusten. Die Realisierbarkeit dieser latenten Steuervermögen, soweit sie den Betrag der latenten Steuerschulden übersteigen, ist abhängig vom zukünftig zu versteuernden Einkommen der jeweiligen Konzerngesellschaft. Entsprechend werden für die übersteigenden Beträge latente Steuervermögen nur in der Höhe gebildet, in der auf Grundlage der konsolidierten Unternehmensplanung die Realisierung dieser Ansprüche hinreichend sichergestellt ist.

Aktive und passive latente Steuern könnten sich aus temporären Differenzen und noch nicht genutzten steuerlichen Verlusten ergeben. Sowohl zum Stichtag 31. Dezember 2016 als auch zum 31. Dezember 2015 bestanden keine latenten Steuern.

Zum 31. Dezember 2015 bestand ein steuerlicher Verlustvortrag von TEUR 2.379. Dieser wurde nicht aktiviert. Ein Verlustvortrag (bzw. die sich hieraus ergebende zukünftige Steuerentlastung) darf nur aktiviert werden, wenn die Entlastung hinreichend sicher ist. Aufgrund der bestehenden Organschaft mit der publicity AG konnte der Verlustvortrag nicht genutzt werden.

Bei einem Wechsel des Gesellschafters geht der Verlustvortrag in aller Regel unter. Es wird daher davon ausgegangen, dass zum 31. Dezember 2016 kein Verlustvortrag mehr besteht. Ein Steuerbescheid hierzu ist noch nicht ergangen.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen oder Zweigniederlassungen (Differenzen zwischen dem Nettovermögen der Tochterunternehmen und dem jeweiligen steuerlichen Wert der Anteile an den Tochterunternehmen waren zu keinem Stichtag vorhanden. Deren Umkehrung kann beispielsweise durch Ausschüttungen gesteuert werden. Dementsprechend sind in absehbarer Zukunft keine wesentlichen Steuereffekte zu erwarten.

## 8.6 Aufgebener Geschäftsbereich

Wie in Abschnitt 1.2. beschrieben, hat die Gesellschaft ihre ehemalige Geschäftsaktivität als Vertriebsorganisator und -koordinator für einzelne Fonds der publicity Performance GmbH mit Beginn des Geschäftsjahres 2016 eingestellt. Sämtliche Umsätze der Gesellschaft wurden ausschließlich aus dieser Tätigkeit erzielt. Aufgrund der Einstellung erfolgt für die Konzerngesamtergebnisdarstellung die Klassifizierung dieses Geschäftsbereiches als aufgebener Geschäftsbereich.

Die Erträge und Aufwendungen des aufgegebenen Geschäftsbereiches in 2016 und 2015 waren wie folgt:

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.375.255,00	2.862.600,00
2. Betriebliche Aufwendungen	1.319.504,37	2.673.719,50
<b>3. EBIT (Ergebnis vor Steuern und Zinsen)</b>	<b>55.750,63</b>	<b>188.880,50</b>
4. Zinsergebnis	0,00	5.196,28
5. Ergebnis aus Gewinnabführungsverpflichtungen	-56.984,93	-238.112,58
<b>6. EBT (Ergebnis vor Steuern)</b>	<b>-1.234,30</b>	<b>-44.035,80</b>
7. Steuern	0,00	-44.035,80
<b>8. EAT des aufgegebenen Geschäftsbereiches</b>	<b>-1.234,30</b>	<b>0,00</b>
9. Sonstiges Ergebnis	0,00	0,00
<b>10. Gesamtergebnis</b>	<b>-1.234,30</b>	<b>0,00</b>

## 8.7 Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis (nach Abzug der Zinsen auf die wandelbaren Vorzugsaktien) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potentiellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

Das Ergebnis je Aktie (Vorjahr: GmbH-Anteil) ist in beiden Jahren EUR 0,00 je Anteil. Im Vorjahr waren sowohl zum 1. Januar 2015 als auch zum 31. Dezember 2015 und damit auch durchschnittlich 150.000 GmbH-Anteile ausgegeben. Durch die Ausgabe von 21.850.000 GmbH-Anteilen im Oktober 2016 hat sich das gezeichnete Kapital auf EUR 22.000.000,00 erhöht. Die Eintragung der neuen Anteilsscheine erfolgte am 13. Oktober 2016. Die zeitanteilig gewichtete Anzahl der Anteilsscheine lag damit bei 4.879.178.

Verwässerungseffekte (zum Beispiel aufgrund Mitarbeiteroptionen oder Wandlungsrechten durch ausgegebene Wandelschuldverschreibungen) sind nicht zu verzeichnen. Zwar ist das Kapital der Gesellschaft zum Stichtag 31. Dezember 2016 aktienrechtlich um EUR 10 Mio. bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2016/1) und es besteht eine Ermächtigung für den Vorstand, das Kapital um weitere EUR 10 Mio. zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016/1), aber es sind keine potentiell verwässernden Finanzinstrumente ausgegeben. Ein Verwässerungseffekt kann damit nicht eintreten.

Nach dem Bilanzstichtag und vor Freigabe des Abschlusses wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.200.000,00 erhöht. Hierzu sollen 2.200.000 Aktien aus dem genehmigten Kapital 2016/1 ausgegeben werden. Die Anzahl der Aktien im Umlauf erhöhte sich damit auf 24.200.000. Unter Berücksichtigung dieser neuen Zahl an Aktien, würde sich kein anderes Ergebnis je Aktien im Berichtsjahr oder im Vorjahr ergeben.

## 9 Erläuterungen zur Bilanz

### 9.1 Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

## Anlagenspiegel – Sachanlagen

<i>in EUR</i>	<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	
<b>Zum 1. Januar 2015</b>	<b>20.888,25</b>
<b>Zum 31. Dezember 2015/1. Januar 2016</b>	<b>20.888,25</b>
Zugänge	<b>0,00</b>
Abgänge	-20.888,25
<b>Zum 31. Dezember 2016</b>	<b>0,00</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	
<b>Zum 1. Januar 2015</b>	<b>18.423,25</b>
Zugänge	<b>673,00</b>
Abgänge	0,00
<b>Zum 31. Dezember 2015/1. Januar 2016</b>	<b>19.096,25</b>
Zugänge	<b>0,00</b>
Abgänge	-19.096,25
<b>Zum 31. Dezember 2016</b>	<b>0,00</b>
Buchwert	
<b>Zum 31. Dezember 2016</b>	<b>0,00</b>
<b>Zum 31. Dezember 2015</b>	<b>1.792,00</b>

Investitionen wurden sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr nicht vorgenommen.

Die Sachanlagen des Konzerns sind nicht sicherungsübereignet und unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen bestehen nicht.

### 9.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien (TEUR 5.747) wurden sämtlich im Berichtsjahr erstmalig erfasst.

Zum Stichtag wurden lediglich Kaufverträge über drei Immobilien geschlossen. Die Kaufverträge sind noch nicht dinglich vollzogen, so dass noch kein (zivilrechtliches) Eigentum an den Immobilien besteht. Im Rahmen der Kaufverträge waren bereits Anzahlungen auf Notaranderkonten zu leisten. Zudem sind Gebühren für die Vermittlung der Geschäfte angefallen. Die zum Stichtag bereits angefallenen Kosten werden als Anzahlungen des Geschäftsjahres ausgewiesen.

Es handelt sich ausschließlich um Anschaffungs- und Transaktionskosten. Eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wurde nicht vorgenommen. Ebenso wenig wurden Abschreibungen oder andere Bewertungseffekte in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass der beizulegende Zeitwert den Anschaffungs- und Transaktionskosten entspricht.

Mieterlöse sind bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 noch nicht erzielt worden. Direkte betriebliche Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) sind zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 der Gesellschaft noch nicht zuzurechnen.

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und keine, über die oben erwähnten Ankaufverträge hinausgehenden, vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Es bestehen ferner keine vertraglichen Verpflichtungen zu Reparaturen, Instandhaltung oder Verbesserungen. Im Veräußerungsfall steht ein Anteil am Gewinn eines nahstehenden Unternehmens zu (vgl. Abschnitt 13).

Bezüglich vertraglicher Verpflichtungen zum Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wird auf Abschnitt 15 verwiesen.

### **9.3 Forderungen gegen nahestehende Unternehmen**

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen ausschließlich aus einer Forderung gegenüber dem nahestehenden Unternehmen Consus GmbH.

### **9.4 Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen kurzfristigen nicht-finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum weitüberwiegenden Teil aus Vorsteuererstattungsansprüchen zusammen.

### **9.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bestehen ausschließlich aus Guthaben bei inländischen Kreditinstituten. Die Guthaben sind jederzeit verfügbar und stellen den Finanzmittelfonds der Gesellschaft dar.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen zum 31. Dezember 2016, 31. Dezember 2015 und 1. Januar 2015 keinen wesentlichen Verfügungsbeschränkungen.

### **9.6 Eigenkapital**

Das Eigenkapital setzt sich aus dem gezeichneten Grundkapital und den anderen Rücklagen zusammen.

(a) Grundkapital (im Vorjahr: Stammkapital)

Das gezeichnete, genehmigte und bedingte Kapital hat sich wie folgt entwickelt:

<i>in TEUR</i>	<b>31. Dezember 2016</b>	<b>31. Dezember 2015</b>	<b>1. Januar 2015</b>
Gezeichnet und eingezahlt	22.000	150	150
Genehmigtes Kapital	10.000	0	0
Bedingtes Kapital	10.000	0	0

Überleitungsrechnung der im Umlauf befindlichen Anteile (Aktien bzw. GmbH Anteile):

<i>in Stück</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Zum 1. Januar	150	150
Ausgegeben und eingezahlt	21.850	0
Zum 31. Dezember	22.000	150

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 22.000.000,00 und ist eingeteilt in 22.000.000 auf den Namen lautende Aktien. Sämtliche Aktien stellen Stückaktien ohne Nennwert dar. Sämtliche Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen und voll eingezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist

Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Gesellschafterversammlung der Consus (damals firmierend als *publity Vertriebs GmbH*) vom 26. September 2013 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 125.000,00 auf EUR 150.000,00 beschlossen.

Die Gesellschafterversammlung der Consus (damals firmierend als *Consus Commercial Property GmbH*) vom 6. Oktober 2016 hat des Weiteren die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 21.850.000,00 auf EUR 22.000.000,00 beschlossen.

Das Stammkapital der Consus (damals firmierend als *Consus Commercial Property GmbH*) wurde im Verhältnis 1:1 zu Grundkapital der Gesellschaft. Das Grundkapital betrug demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

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 Gewinnanteilsberechtigung ausgestattet. Zum Zwecke der Zeichnung und Übernahme der neuen Aktien wurde den Alt-Aktionären ein Bezugsrecht eingeräumt. Das Bezugsrecht kann bis einschließlich 1. März 2017 ausgeübt werden. Für den Fall der Nichtausübung des Bezugsrechts durch die Alt-Aktionäre haben die Consus GmbH und die FTV Ltd. / Isle of Man eine Zeichnung der Kapitalerhöhung bereits zugesagt und den entsprechenden Betrag als Sicherheit hinterlegt.

(b) Genehmigtes Kapital 2016

In der mit Formwechselbeschluss vom 6. Oktober 2016 festgestellten Gründungssatzung der Gesellschaft wurde genehmigtes Kapital vorgesehen. Das genehmigte Kapital 2016 wurde am 26. Oktober 2016 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand wurde insoweit ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. Oktober 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 10.000.000,00, zu erhöhen.

Nach der teilweisen Ausübung des genehmigten Kapitals wird der Vorstand nunmehr ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. Oktober 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 7.800.000,00 ("Maximalbetrag"), zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Den Aktionären ist bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Abs. 5 S. 1 AktG gleichstehenden Unternehmen mit der

Verpflichtung übernommen werden, diese den Aktionären zum Bezug anzubieten ("Mittelbares Bezugsrecht").

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszuschließen
- um das Grundkapital gegen Sacheinlagen zu erhöhen
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Consus Commercial Property AG oder einer Konzerngesellschaft der Consus Commercial Property AG im Sinne von § 18 AktG ausgegebenen Options- oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder bei Erfüllung der Options- oder Wandlungspflicht oder nach Ausübung einer Ersetzungsbefugnis der Gesellschaft als Aktionär zustehen würde
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft mit gleicher Ausstattung im Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, (i) der auf Aktien der Gesellschaft entfällt, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden und (ii) der auf Aktien der Gesellschaft entfällt, die ausgegeben werden oder auszugeben sind zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die ihrerseits unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG während der Laufzeit des genehmigten Kapitals begeben wurden.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats, den Zeitpunkt der Gewinnberechtigung für die neuen Aktien sowie die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016 anzupassen.

(c) Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 14. November 2016 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 13. November 2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder – pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 10.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Die Inhaber oder Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Anleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu wandeln.

Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner können eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Die Anleihebedingungen können ein variables Wandlungsverhältnis und eine Bestimmung des Wandlungspreises innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwick-

lung eines Börsenkurses der Stückaktie der Gesellschaft während der Laufzeit der Schuldverschreibung vorsehen.

Die Anleihebedingungen können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der Schuldverschreibung, die mit Wandlungsrechten und/oder -pflichten verbunden ist, den Inhabern oder Gläubigern ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Anleihebedingungen können ferner eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem früheren Zeitpunkt oder einem bestimmten Ereignis) vorsehen. Die Gesellschaft kann in den Anleihebedingungen berechtigt werden, eine etwaige Differenz zwischen dem Nennbetrag oder einem etwaigen niedrigeren Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibung und dem Produkt aus Wandlungspreis und Umtauschverhältnis ganz oder teilweise in bar auszugleichen.

Der Wandlungspreis kann unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Anleihebedingungen dann ermäßigt werden, wenn die Gesellschaft während der Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder -pflicht begibt, gewährt oder garantiert und in den Fällen (ii) und (iii) den Inhabern schon bestehender Wandlungsrechte oder -pflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde. Die Ermäßigung des Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung einer Wandlungspflicht bewirkt werden. Die Bedingungen können darüber hinaus für andere Maßnahmen oder Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Wandlungsrechte oder -pflichten verbunden sind (z. B. Kapitalherabsetzung, Dividenden, Kontrollerrlangung durch Dritte), eine Anpassung der Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten vorsehen.

Soweit den Aktionären der Gesellschaft nicht der unmittelbare Bezug der Wandelschuldverschreibungen ermöglicht wird, wird den Aktionären das gesetzliche Bezugsrecht in der Weise eingeräumt, dass die Wandelschuldverschreibungen von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen und das Bezugsrecht auch insoweit auszuschließen, wie es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits ausgegebenen Wandlungsrechten und/oder -pflichten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungsrechte oder bei der Erfüllung der Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf gegen Barzahlung ausgegebene Wandelschuldverschreibungen vollständig auszuschließen, sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibungen ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten Marktwert nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandelschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungszeitraum sowie Wandlungspreis zu bestimmen.

Im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt der Freigabe zur Veröffentlichung dieses Abschlusses wurden keine Wandelschuldverschreibungen begeben.

(d) Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien.

(e) Andere Rücklagen

Die anderen Rücklagen enthalten die durch die Hauptversammlung thesaurierten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden. Die kumulativen Ergebnisse nach IFRS sind aus den thesaurierten Ergebnissen des Konzernabschlusses nach HGB sowie den einmalig vorgenommenen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS entstanden.

Der Posten enthält zudem die bei Aktiengesellschaften zwingend zu bildende gesetzliche Rücklage. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 war die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 130,00 gebildet.

### **9.7 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten passivierte Verpflichtungen aus dem Ankauf von Immobilien sowie zugehörige Transaktionskosten zum Stichtag. Zum Vorjahr bestanden lediglich operative Verpflichtungen.

### **9.8 Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich solche gegenüber der publity AG aus dem Asset-Management-Vertrag. Bezüglich weiterer Erläuterungen wird auf Abschnitt 13 (a) verwiesen. Die im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten resultieren aus Ergebnisabführungsverpflichtungen, welche ebenfalls gegenüber der publity AG bestanden.

### **9.9 Steuerschulden**

Steuerschulden bestehen nur in untergeordnetem Maße und betreffen ausschließlich die Veranlagung der Muttergesellschaft im Jahr 2016.

### **9.10 Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten**

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten bestanden zum Stichtag 31. Dezember 2016 nicht.

## **10 Erläuterung zur Kapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelbestand besteht ausschließlich in Euro und aus täglich fälligen Guthaben bei inländischen Kreditinstituten. Kreditlinien bestehen nicht.

### **10.1 Fortgeführter Geschäftsbereich**

Wesentliche „non cash transactions“ betreffen im Jahr 2016 mit TEUR 1.710 noch nicht gezahlte Transaktionskosten für Immobilienankäufe (Investitionscashflow). Zudem wurden Verträge über den Kauf von Immobilien geschlossen, welche von beiden Seiten noch unerfüllt sind (schwebende Verpflichtungen). Bezüglich der Verpflichtungen aus diesen wird auf Abschnitt 15 verwiesen.

Weitere wesentliche „non cash transactions“ haben sich nicht ergeben.

### **10.2 Aufgegebener Geschäftsbereich**

Wie in Abschnitt 1.2. beschrieben hat die Gesellschaft ihre ehemalige Geschäftsaktivität als Vertriebsorganisator und –koordinator für einzelne Fonds der publity Performance GmbH mit Beginn des Geschäftsjahres 2016 eingestellt. Sämtliche bis dato erzielten Zahlungsmittelflüsse der Gesellschaft wurden ausschließlich aus dieser Tätigkeit erzielt. Aufgrund der Einstellung erfolgt für die Konzernkapitalflussrechnung die Klassifizierung dieses Geschäftsbereiches als aufgebener Geschäftsbereich.

Die Nettozahlungsmittelflüsse wurden hierbei mittels der indirekten Methode (betriebliche Tätigkeit) bzw. der direkten Methode (Investitions- und Finanzierungstätigkeit) ermittelt.

Die Zahlungsmittelflüsse des aufgegebenen Geschäftsbereiches in 2016 und 2015 waren wie folgt:

	2016 EUR	2015 EUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-340.344,88	397.712,30
+ Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.790,00	-5.196,28
+ Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00
= <b>Finanzmittelfluss aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich</b>	<b>-338.554,88</b>	<b>392.516,02</b>

Wesentliche „non cash transactions“ im aufgegebenen Geschäftsbereich betreffen mit TEUR ./ 295 (Vorjahr: TEUR 59) die Verrechnung von Gewinnabführungsverpflichtungen mit der publicity AG (Finanzierungscashflow).

Weitere wesentliche „non cash transactions“ haben sich nicht ergeben.

## 11 Kapitalmanagement und Finanzinstrumente

### 11.1 Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements des Konzerns besteht darin, ausreichend wirtschaftliches Eigenkapital und Working-Capital sicherzustellen sowie dessen Bonität zu gewährleisten, um das weitere Wachstum des Konzerns abzusichern.

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns besteht ausschließlich aus dem bilanziellen Eigenkapital.

Der Konzern unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

### 11.2 Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft befinden sich noch im Aufbau. Dementsprechend sind besondere Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten noch nicht zu verzeichnen.

#### *Buchwerte und Zeitwerte der ausgewiesenen Finanzinstrumente*

Die Buchwerte und Zeitwerte der in der Bilanz ausgewiesenen Finanzinstrumente zum Bilanzstichtag sind in wesentlichen Aspekten identisch.

#### *Als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente*

Der Konzern verfügt weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr über finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet einzustufen sind. Ferner hat der Konzern keine Finanzinstrumente als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert beim erstmaligen Ansatz eingestuft, um Bilanz-Inkongruenzen zu beseitigen. Ebenso wurden keine Einstufungen im Rahmen einer dokumentierten Gruppenbewertung vorgenommen. Der Konzern ist im Berichtszeitraum keine Zinsswaps, Devisenkurssicherungs geschäfte oder andere Derivate eingegangen.

#### *Umwidmung von Finanzinstrumenten*

Es wurde keine Umwidmung von Finanzinstrumenten in eine andere Finanzinstrumentekategorie im Geschäftsjahr oder im Vorjahr vorgenommen.

#### *Saldierungen von Finanzinstrumenten*

Zu den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2016 bzw. 31. Dezember 2015 wurden im Konzernabschluss keine Finanzinstrumente saldiert ausgewiesen.

#### *Sicherheiten*

Vermögenswerte des Konzerns dienen zum Stichtag nicht als Sicherheiten.

### 11.3 Klassifizierung von Finanzinstrumenten

Der Konzern hat als aktive Finanzinstrumente lediglich Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und liquide Mittel. Beide Bilanzposten werden zu Anschaffungskosten bewertet und zählen vollständig zu der Kategorie „Loans and Receivables (LaR)“. Der beizulegende Zeitwert entspricht nahezu den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Buchwerten. Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

Als passive Finanzinstrumente werden lediglich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen ausgewiesen. Beide zählen zu der Kategorie „Financial Liabilities at amortized cost (FLaac)“ und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Der beizulegende Zeitwert entspricht nahezu den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Buchwerten.

Je Bewertungskategorie ergeben sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 (31. Dezember 2015) folgende Buchwerte:

	TEUR
LaR	17.712 (357)
FLaac	2.076 (339)

Das Nettoergebnis je Bewertungskategorie resultiert ausschließlich aus der Verzinsung von Forderungen gegen nahestehende Personen und betrifft die Kategorie LaR mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5). In der Bewertungskategorie FLaac wurde kein Nettoergebnis erzielt (Vorjahr: TEUR 0).

#### **11.4 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements**

Finanzielle Vermögenswerte bestehen aus Forderungen gegen nahestehende Unternehmen sowie Zahlungsmitteln bzw. kurzfristigen Einlagen, die unmittelbar aus der Geschäftstätigkeit resultieren. Der Konzern finanziert sich in der Aufbauphase ausschließlich aus Eigenkapital.

##### *Kreditrisiko*

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments nicht nachkommt. Ein solcher Ausfall führt zu einem finanziellen Verlust. Der Konzern ist im Rahmen des Aufbaus seiner Geschäftstätigkeit bisher lediglich Ausfallrisiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich der Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie im Zusammenhang mit Forderungen gegen nahestehende Unternehmen, ausgesetzt.

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko, welchem der Konzern am Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Die Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sind ausschließlich bei einer namhaften deutschen Bank mit einem sehr hohen Bonitätsrating erfolgt (langfristiges Rating Baa1 bei Moody's).

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen aus einer Forderung gegen die Consus GmbH. Die Forderung ist zum Stichtag seit mehr als 60 und weniger als 180 Tagen fällig. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses Abschlusses zur Veröffentlichung ist die Forderung ausgeglichen. Wertberichtigungen wurden daher nicht gebildet.

Finanzielle Vermögenswerte, die weder überfällig noch wertgemindert sind, gelten als werthaltig.

##### *Marktrisiko*

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder die künftigen Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Marktrisiken im Konzern, die aus Währungs- und Zinsrisiken bestehen können, sind zum Bilanzstichtag nicht vorhanden.

##### *Liquiditätsrisiko*

Für die Zukunft plant die Gesellschaft, sich insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren. Dazu plant sie unter anderem Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern (vor allem Hypothekenbanken, Landesbanken, Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten) abzuschließen. Die Aufnahme solcher Darlehen soll in der Regel auf Ebene der Objektgesellschaften und mit einer zumeist auf das jeweilige Immobilienportfolio beschränkten Besicherung erfolgen. Dadurch würde ein unbegrenzter Durchgriff auf die Gesellschaft, die Unternehmensgruppe oder auf andere Portfolien oder Objekte verhindert (non recourse).

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 und zum Tag der Aufstellung dieses Abschlusses wurden noch keine Immobiliendarlehensverträge abgeschlossen. Nichtsdestotrotz ist die Gesellschaft bereits Zahlungsverpflichtungen eingegangen, die deutlich über dem Bestand an Liquididen

Mitteln liegen. Bei den Zahlungsverpflichtungen handelt es sich um beiderseits unerfüllte schwebende Geschäfte. Zur Darstellung der Verpflichtungen wird auf Abschnitt 15 verwiesen. Diese sind überwiegend im zweiten Quartal 2017 fällig. Falls die obengenannten Immobiliendarlehensverträge nicht oder verspätet zustande kommen, besteht ein wesentliches Liquiditätsrisiko. Dieses Risiko könnte dazu führen, dass Schadenersatzzahlungen zu leisten sind oder dass außerplanmäßigen Wertberichtigungen auf das zum Stichtag aktivierte Vermögen aus Renditeimmobilien vorzunehmen sind.

Die ausgewiesenen Verpflichtungen sind sämtlich innerhalb von 30 Tagen fällig. Der Konzern verfügt nicht über einen Betriebsmittelkredit oder ähnliche Kreditlinien.

## **12 Segmentberichterstattung**

Der Konzern ist ausschließlich in einem Segment tätig. Entsprechend erfolgt keine Aufteilung von Erträgen, Aufwendungen, Vermögenswerten und Verbindlichkeiten nach Segment.

Sämtliche langfristige Vermögenswerte des Konzerns befinden sich in Deutschland. Sämtliche Erlöse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich wurden in Deutschland erzielt. Diese Erlöse betreffen sämtlich Unternehmen der pubilty AG Gruppe. Diese nahestehenden Unternehmen waren daher in der Vergangenheit der einzige Kunde.

## **13 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit steht der Konzern auch mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Leistungsaustausch.

Zu den der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften nahestehenden Personen zählen die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft, einschließlich deren nahe Familienangehörige, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Organmitglieder bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die der Gesellschaft eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglichen sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen. Hauptaktionär der Gesellschaft ist schlussendlich Herr Thomas Olek (zugleich Vorstand und Geschäftsführer des Mutterunternehmens). Herr Olek ist weiterhin wesentlicher Aktionär und Vorstand der pubilty AG. Die pubilty AG hält ihrerseits wiederum verschiedene Beteiligungen. Weiterhin ist die pubilty AG als Fondsmanager für Unternehmen der Consus und andere Unternehmen tätig. Die Angaben über nahestehende Personen schließen aufgrund der engen personellen Verflechtung mit der pubilty AG Gruppe und der Tätigkeit dieser als Fondsmanager die pubilty AG und alle von dieser gemanagten Fonds mit ein.

Die Gesellschaft erwirtschaftet ihre künftigen Umsätze nahezu ausschließlich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit der Immobilien-Bestandsverwaltung. Hierbei bedient sie sich wesentlich auch dritter Partner, die insbesondere aus der pubilty-Finanzgruppe stammen. Nachfolgend werden diese Geschäfte näher beschrieben:

### **(a) Transaktionen mit der pubilty-Finanzgruppe**

#### *Asset-Management-Vertrag*

Die Gesellschaft hat mit der pubilty AG im Jahr 2016 einen Asset-Management-Vertrag abgeschlossen. Der Asset-Management-Vertrag umfasst sowohl Dienstleistungen der pubilty AG bei der Suche, Identifizierung und Beobachtung potentieller Akquisitionsgelegenheiten für die Gesellschaft (einzelne Immobilien oder Portfolios), welche den von der Gesellschaft definierten Grundstücks- oder Gebäudecharakteristika entsprechen, wie auch das laufende Immobilien Asset Management von unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Immobilien der Gesellschaft, d.h. alle üblichen Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing- und Konstruktions-Services. Darüber hinaus kann die Gesellschaft auch im Rahmen des Verkaufsprozesses auf den Asset Manager zurückgreifen.

Die Gesellschaft genießt im Rahmen des Asset Managements keine Exklusivität in Bezug auf die Leistungen der publicity AG; vielmehr ist der Gesellschaft bekannt, dass die publicity AG neben diesem Vertrag auch Verpflichtungen aus weiteren, vergleichbaren Verträgen (Drittmandate) unterliegt. Gleichwohl haben die Parteien vereinbart, dass die publicity AG der Gesellschaft im Rahmen des Akquisitionsprozesses nur Objekte mit einem Mindestinvestment (avisierter Nettokaufpreis) von EUR 10 Mio. vorschlagen wird, hinsichtlich derer die Gesellschaft allerdings eine jeweils objektbezogene, 4-wöchige Exklusivität in der Weise genießt, dass publicity AG das Objekt während dieser Zeit keinem Dritten anbieten darf.

Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren und verlängert sich im Anschluss jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Kalendermonaten gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Aufgabe der publicity AG unter dem Asset-Management-Vertrag ist die Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte und die entsprechende Aufbereitung der potentiellen Investitionsmaßnahme, inklusive der Erstellung von Businessplänen, um der Gesellschaft eine Entscheidungsgrundlage für die Veranlassung des eigentlichen Ankaufsprozesses zu schaffen. Bei einer positiven Entscheidung bereitet die publicity AG den Ankauf vor, koordiniert und überwacht die erforderlichen Due Diligence Prüfungen und koordiniert letztlich (nach positiver Ankaufsentscheidung) den Erwerbsprozess mit den professionellen Beratern und Vertragsparteien. Nach Abschluss des Akquisitionsprozesses übernimmt die publicity AG das umfassende Asset Management für das Objekt.

Die publicity AG erhält eine einmalige Akquisitionsfee von 1,0 % des Nettokaufpreises zzgl. USt für die Erbringung der Leistungen im Rahmen des Akquisitionsprozesses sowie eine jährliche Management Fee als Basisgebühr in Höhe von 0,5 % p.a. der Bemessungsgrundlage zzgl. USt, wobei als Bemessungsgrundlage für den Zeitraum von einem Jahr ab Beurkundung des jeweiligen Ankaufsvertrages der jeweilige Nettokaufpreis des Objekts dient. Im Anschluss hieran ist die Bemessungsgrundlage anzupassen, wenn und soweit sich aus den jährlich zu erstellenden Wertgutachten eine Veränderung des Verkehrswertes gegenüber dem Nettokaufpreis ergibt. Die geänderte Bemessungsgrundlage gilt ab dem der Gutachtenerstellung folgenden Monatsersten. Für das darüber hinaus für die Objektgesellschaften („SPV“) zu erbringende Liquiditäts- und Risikomanagement erhält publicity AG eine Gebühr in Höhe von EUR 2.500,00 je SPV und Monat zzgl. USt sowie für die Vorbereitung der Umsatzsteuererklärung eine Gebühr in Höhe von EUR 500,00 je SPV und Monat zzgl. USt.

Bei Abverkauf eines Objekts erhält die publicity AG einen Bonus in Höhe von 10 % desjenigen Betrages, um den der „Objekt-Return“ das „Objekt-Kapital“ zzgl. 8 % p.a. für den Zeitraum zwischen Investition und Desinvestition übersteigt, wobei das „Objekt-Kapital“ das für ein spezifisches Objekt eingesetzte Eigenkapital und der „Objekt-Return“ denjenigen Betrag bezeichnet, der von dem Bruttoverkaufspreis nach Abzug von Fremdkapital, Zinsen, Capex und objektbezogenen Steuern sowie zzgl. der Mieterträge während der Laufzeit verbleibt.

Die dargestellten Konditionen beruhen u. a. auf dem Umstand, dass in dem Asset-Management-Vertrag jegliche Formen von Co-Investments der publicity AG ausgeschlossen wurden und entsprechende wirtschaftliche Beiträge deshalb auch nicht wirtschaftlich kompensiert werden müssen.

Folgende Tabelle zeigt den Umfang aller Erträge, Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten die aus den o. g. Transaktionen in 2016 und 2015 bzw. zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 entstanden sind:

**Erträge und Aufwendungen mit nahestehenden Unternehmen -  
Asset Management Vertrag mit der publity AG**

<i>in EUR</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erträge	0,00	0,00
Aufwendungen	0,00	0,00
Als Transaktionskosten aktivierte Anschaffungsnebenkosten	1.437.004,20	0,00
Forderungen	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	1.710.035,00	0,00

(alle Posten sind dem fortgeführten Geschäftsbereich zuzuordnen)

*aufgegebener Geschäftsbereich*

Vor dem Formwechsel war die publity Vertriebs GmbH im Rahmen der Vertriebsorganisation und -koordination für einzelne Fonds der publity Performance GmbH, einer weiteren 100 %-igen Tochtergesellschaft der publity AG tätig. Die Aufgaben der publity Vertriebs GmbH bestanden dabei im Wesentlichen aus der Vertriebsorganisation und – koordination. Für diese Tätigkeit erhielt die publity Vertriebs GmbH eine erfolgsabhängige Provision für das von ihr eingeworbene Kommanditkapital und eine Vergütung in Höhe des von den Anlegern zu zahlenden Agios von 5 % der jeweiligen Zeichnungssummen.

Sämtliche Erträge und nahezu aller Aufwand ihres aufgegebenen Geschäftsbereiches (siehe Abschnitt 10.2) sind mit der publity-Finanzgruppe getätigt worden.

Folgende Tabelle zeigt den Umfang aller Erträge, Aufwendungen, Forderungen und Verbindlichkeiten die aus den o. g. Transaktionen in 2016 und 2015 bzw. zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 entstanden sind:

**Erträge und Aufwendungen mit nahestehenden Unternehmen -  
Sonstige Transaktionen mit der publity AG**

<i>in EUR</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Erträge	0,00	0,00
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	56.984,93	238.112,58
Zinserträge	0,00	1.459,34
Forderungen	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	0,00	238.112,58

(alle Posten sind dem angegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen)

**Erträge und Aufwendungen mit nahestehenden Unternehmen -  
Transaktionen mit Publikumsfonds, die von der publity AG  
verwaltet werden**

<i>in EUR</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Umsatzerlöse aus Vermittlungen für publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. KG	1.375.255,00	2.862.600,00
Aufwendungen	0,00	0,00
Forderungen	0,00	0,00
Verbindlichkeiten	0,00	0,00

(alle Posten sind dem angegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen)

*Sonstige Transaktionen mit der publity-Finanzgruppe*

Die Gesellschaft verfügte im Berichtszeitraum über keine Mitarbeiter. Sowohl die Geschäftsführung als auch die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der aufgegebenen Geschäftstätigkeit („Vermittlung von Kapitalanlagen“) als auch die allgemeine Verwaltung der Gesellschaft erfolgt aktuell sowie für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2016 durch Mitarbeiter der publity AG und in Räumen sowie mit Betriebsmitteln der publity AG. Der Gesellschaft wurde für die empfangenen Dienstleistungen kein Entgelt berechnet.

*Sonstige Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen*

Im Geschäftsjahr 2016 hat die zu diesem Zeitpunkt alleinige Gesellschafterin Consus GmbH, Leipzig, der Gesellschaft einen Ausgleich der Ausgaben in Vorbereitung auf die neue Geschäftstätigkeit zugesagt. Dieser wurde in Höhe von TEUR 80 durch die Gesellschaft abgerechnet und als Erlös erfasst. Die Forderung wird zum Stichtag als Forderung gegen nahestehende Unternehmen gezeigt.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Gesellschaft und der publity-Finanzgruppe sowie der Consus GmbH sind im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu zahlen.

(b) Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands

Bei den Aufsichtsräten und Vorständen handelt es sich um das Management der Gesellschaft in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24.9. Der Vorstand der Gesellschaft ist zugleich Geschäftsführer des Mutterunternehmens und Vorstand der nahestehenden publity AG, Leipzig.

*Bezüge des Aufsichtsrats*

Gemäß § 11 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner nachgewiesenen Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 15.000,00 p.a. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den

doppelten Betrag. Die Vergütung ist am Ende eines Geschäftsjahres zur Zahlung fällig. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben oder nicht während des vollen Geschäftsjahres den Vorsitz innehatten, erhalten die Vergütung zeitanteilig. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

Es bestehen weder bei der Gesellschaft noch bei deren weiteren Tochtergesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Mit Ausnahme der Karenzentschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände bestehen keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr erhielt der Aufsichtsrat Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 15 (2015: TEUR 0). Die Vergütung besteht ausschließlich aus fest vereinbarten kurzfristig fälligen Leistungen in Höhe von TEUR 15 (2015: TEUR 0). Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine anteilsbasierten Vergütungen.

#### *Vorstandsvergütung*

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen insgesamt TEUR 0 (2015: TEUR 0). Sie bestehen aus festen, kurzfristig fälligen Leistungen (Gehälter) in Höhe von TEUR 0 (2015: TEUR 0), variablen, kurzfristig fälligen Leistungen (Bonus) in Höhe von TEUR 0 (2015: TEUR 0), und Beiträgen an beitragsorientierte Versorgungspläne in Höhe von TEUR 0 (2015: TEUR 0). Mitglieder des Vorstands erhielten keine anteilsbasierten Vergütungen.

Es bestehen weder bei der Gesellschaft noch bei deren weiteren Tochtergesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Mit Ausnahme der Karenzentschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände bestehen keine Dienstleistungsverträge, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

#### *Andere Transaktionen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands*

Mit Ausnahme der oben dargelegten Transaktionen haben sich mit Aufsichtsrat und Vorstand keine Geschäfte ereignet.

## **14 Anteilsbesitz**

Die Gesellschaft macht keine Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen an Tochterunternehmen oder Zweckgesellschaften, da solche nicht vorliegen. Ebenso wenig gibt es Tochtergesellschaften, die nicht im Wege der Vollkonsolidierung berücksichtigt werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der einbezogenen vollkonsolidierten Tochterunternehmen gemäß § 313 Abs. 2 HGB:

Name	Eigenkapital am		Jahresergebnis
		31. Dezember 2016	2016
	%	TEUR	TEUR
publity CCP 1 GmbH, Leipzig	100	23	-2
publity CCP 2 GmbH, Leipzig	100	23	-2
publity CCP 3 GmbH, Leipzig	100	24	-1
publity CCP 4 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0

publity CCP 5 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0
publity CCP 6 GmbH i. Gr., Leipzig <sup>1)</sup>	100	0	0

- 1) Bei den aufgeführten Unternehmen handelt es sich um 100%-ige Tochtergesellschaften der publity CCP 3 GmbH, Leipzig. Das Stammkapital der jeweiligen GmbH (je TEUR 25) war zum Stichtag 31. Dezember 2016 noch nicht eingezahlt und die Eintragung im Handelsregister noch nicht erfolgt.

## 15 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

### *Verpflichtungen zur Zahlung von Management Fees und Basisgebühren für erbrachte Dienstleistungen der publity-Finanzgruppe*

Wie in Abschnitt 13 (a) beschrieben, entrichtet die Gesellschaft jährliche Management Fees und Basisgebühren für erbrachte Dienstleistungen eines nahestehenden Unternehmens der publity-Finanzgruppe. Die Management Fee wird auf Basis des jeweiligen Nettokaufpreises des erworbenen Objekts ermittelt. Die Basisgebühren werden in Höhe von TEUR 2,5 je SPV erhoben. Die Basisgebühren betragen (Stand 31. Dezember 2016) TEUR 216 jährlich (31. Dezember 2015: TEUR 0). Die Management Fee ermittelt sich aus den beizulegenden Zeitwerten der verwalteten Immobilien. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 und zum Zeitpunkt der Freigabe dieses Abschlusses waren noch keine Immobilien im Eigentum der Consus, so dass noch keine Verpflichtungen aus Management Fees begründet waren. Bis zur Freigabe dieses Abschlusses wurden Immobilien im Wert von TEUR 173.128 schuldrechtlich erworben. Aus den geschlossenen, aber noch nicht durchgeführten Immobilientransaktionen ergibt sich eine geschätzte jährliche Verpflichtung von TEUR 867. Zusätzlich können sich weitere Verpflichtungen im Falle von Wertsteigerungen der verwalteten Vermögenswerte oder von Veräußerungserlösen ergeben (Eventualverpflichtungen).

### *Verpflichtungen zum Erwerb von langfristigen Vermögenswerten*

Zum 31. Dezember 2016 bestehen Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen in Höhe von TEUR 49.738 (31. Dezember 2015: TEUR 0). Verpflichtungen zum Erwerb von immateriellen Vermögenswerten bestanden nicht zum 31. Dezember 2016 (31. Dezember 2015: keine). Die dargestellten Verpflichtungen betreffen ausschließlich die zum 31. Dezember 2016 bestehenden Verpflichtungen. Nach Abschlussstichtag und vor Aufstellung dieses Abschlusses wurden weitere Verpflichtungen begründet. Es wird diesbezüglich auf die Angaben zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag im Abschnitt 18 verwiesen.

### *Rechtsstreitigkeiten*

Nach Kenntnis der Gesellschaft sind Rechtsstreitigkeiten weder anhängig, eingeleitet oder gedroht worden, noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage der Gesellschaft auswirken könnte. Eventualforderungen und -verbindlichkeiten bestehen ebenso wenig.

## 16 Corporate Governance

Die Gesellschaft ist keine im geregelten Markt börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die Gesellschaft nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Gesellschaft nicht verpflichtet und hält diese nicht ein.

### *Aufsichtsrat*

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff, Berlin

(Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Matthias Girnth, Bad Soden

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Dr. Andreas Beyer, München

Die Herren Ahlhoff und Girnth wurden mit Umwandlungsbeschluss vom 6. Oktober 2016 (UR-Nr. 4723/2016 des Notars Prof. Matthias Wagner, Leipzig) zum Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt. Im Umwandlungsbeschluss wurde zudem Herr Ralph Metzner zum Aufsichtsrat bestellt. Herr Metzner hat der Gesellschaft mitgeteilt, dass er nicht für das Mandat zur Verfügung steht. Mit Beschluss vom 13. Oktober 2016 (UR-Nr. 4830/2016 des Notars Prof. Matthias Wagner, Leipzig) wurde Herr Dr. Beyer zum Aufsichtsrat bestellt. Herr Dr. Beyer hat das Mandat angenommen.

*Vorstand*

Als Vorstand der Gesellschaft war im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Leipzig (CEO)

bestellt.

## 17 Auswirkungen der erstmaligen Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS

Die Einzelabschlüsse der Gesellschaft früherer Jahre sind nach HGB erstellt worden. Konzernabschlüsse wurden für frühere Jahre nicht erstellt. Die folgenden Tabellen zeigen die erforderlichen Anpassungen des Gesamtergebnisses nach HGB 2015, des Eigenkapitals sowie der Bilanz nach HGB zum 1. Januar 2015 und 31. Dezember 2015:

### Überleitung der Konzernbilanz auf IFRS zum 1. Januar 2015

<i>in EUR</i>	HGB	Umgliederungen	Überleitung	IFRS	
Sachanlagen	2.465,00	0,00	0,00	2.465,00	Sachanlagen
	<b>2.465,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.465,00</b>	<b>Langfristige Vermögen</b>
Ford. gegen verbundene Unternehmen	203.971,26	0,00	0,00	203.971,26	Forderungen gegen nahstehende Unternehmen
		46,00	0,00	46,00	Ertragsteuerforderungen
Sonstige Vermögensgegenstände	179,50	-46,00	0,00	133,50	Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten	153.403,69	0,00	0,00	153.403,69	Zahlungsmittel/ Zahlungsmitteläquivalente
	<b>357.554,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>357.554,45</b>	<b>Kurzfristige Vermögen</b>
	<b>360.019,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360.019,45</b>	<b>Summe Aktiva</b>
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	Gezeichnetes Kapital
Bilanzgewinn	58.599,13	0,00	0,00	58.599,13	Andere Rücklagen
	<b>208.599,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>208.599,13</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
Sonstige Rückstellungen	18.000,00	-18.000,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.538,00	18.000,00	0,00	136.538,00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Steuerrückstellungen	13.903,00	0,00	0,00	13.903,00	Steuerschulden
Sonstige Verbindlichkeiten	979,32	0,00	0,00	979,32	Sonstige nicht finanzielle verbindlichkeiten
	<b>151.420,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>151.420,32</b>	<b>Kurzfristige Verb.</b>
	<b>360.019,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>360.019,45</b>	<b>Summe Passiva</b>

### Überleitung der Konzernbilanz auf IFRS zum 31. Dezember 2015

<i>in EUR</i>	HGB	Umgliederungen	Überleitung	IFRS	
Sachanlagen	1.792,00	0,00	0,00	1.792,00	Sachanlagen
	<b>1.792,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.792,00</b>	<b>Langfristige Vermögen</b>
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten	545.919,71	0,00	0,00	545.919,71	Liquide Mittel
	<b>545.919,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>545.919,71</b>	<b>Kurzfristige Vermögen</b>
	<b>547.711,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>547.711,71</b>	<b>Summe Aktiva</b>
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00	Gezeichnetes Kapital
Bilanzgewinn	58.599,13	0,00	0,00	58.599,13	Andere Rücklagen
	<b>208.599,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>208.599,13</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
Sonstige Rückstellungen	101.000,00	0,00	0,00	101.000,00	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen	238.112,58	0,00	0,00	238.112,58	Verb. gegenüber nahstehenden Unternehmen
	<b>339.112,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>339.112,58</b>	<b>Kurzfristige Verb.</b>
	<b>547.711,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>547.711,71</b>	<b>Summe Passiva</b>

Aufgrund der sehr geringen Geschäftstätigkeit haben sich aus der erstmaligen Anwendung von IFRS keine Anpassungen ergeben. Lediglich Umgliederungen wurden vorgenommen. Zudem war unter Beachtung von IFRS 5 das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen zu separieren.

## **18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es erfolgte die Gründung sieben weiterer verbundener Unternehmen (publity CCP 7 GmbH bis publity CCP 13 GmbH), die als Geschäftszweck jeweils den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien haben.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten weiterhin die Beurkundungen für den Erwerb von sieben Gewerbeimmobilien mit einem Kaufpreisvolumen von TEUR 120.090. Alle sieben Immobilien sind dem Vermögen nach IAS 40 (als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien) zuzurechnen.

Mit Gesellschafterversammlung vom 17. Januar 2017 wurde die Umfirmierung der publity CCP 3 GmbH in die CCP Objektholding GmbH beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 6. Februar 2017.

Das Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Herr Dr. Hans-Jürgen Ahlhoff (Aufsichtsratsvorsitzender), hat mit Schreiben vom 26. Januar 2017 sein Amt mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Gesellschaft hat am 30. Januar 2017 die gerichtliche Ersatzbestellung von

Herrn Robert Sargent, London, Großbritannien

beim Amtsgericht Leipzig beantragt.

Mit Datum vom 8. Februar 2017 hat die Gesellschaft bei der BaFin einen Antrag auf Billigung eines Wertpapierprospektes zur Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access gestellt.

Der Vorstand hat durch Beschluss vom 12. Februar 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 12. Februar 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals um einen Betrag von EUR 2.200.000,00 gegen Bareinlagen zu erhöhen. Ausgegeben werden 2.200.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem Nennbetrag in Höhe von jeweils EUR 1,00 (die „Neuen Aktien“). Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt aus dem genehmigten Kapital 2016/1. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigt. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien beträgt EUR 15,00 je Aktie. Den bestehenden Aktionären wurde ein Bezugsrecht im Verhältnis 10:1 gewährt. Das Bezugsrecht ist bis einschließlich 1. März 2017 durch die Bezugsberechtigten auszuüben.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Leipzig, 17. Februar 2017

---

Consus Commercial Property AG

Thomas Olek

Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die Consus Commercial Property AG:

Wir haben den von der Consus Commercial Property AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalspiegel und Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss nach den internationalen Rechnungslegungsvorschriften, wie diese in der EU anzuwenden sind (EU-endorsed IFRS), liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der Consus Commercial Property AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Leipzig, den 17. Februar 2017

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Koch  
Wirtschaftsprüfer

Hennig  
Wirtschaftsprüferin

**KAPITALFLUSSRECHNUNGEN UND EIGENKAPITALVERÄNDERUNGS-RECHNUNGEN  
VOM 01.01.2014 BIS 31.12.2014, 01.01.2015 BIS 31.12.2015 UND VOM  
01.01.2016 BIS 31.12.2016**

Bescheinigung zum  
Eigenkapitalspiegel\* und zur  
Kapitalflussrechnung\*\*  
für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016  
jeweils vom 1. Januar bis zum  
31. Dezember  
der  
Consus Commercial Property AG  
Leipzig\*

\* HGB

\*\* HGB

# BESCHEINIGUNG:

An die Consus Commercial Property AG

Wir haben die von der Gesellschaft aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 sowie den zugrunde liegenden Buchführungen abgeleiteten Eigenkapitalspiegel für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 und Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 geprüft. Die Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnungen ergänzen die auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse der Consus Commercial Property AG für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016.

Die Aufstellung der Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 sowie den zugrunde liegenden Buchführungen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurden. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung der zugrunde liegenden Jahresabschlüsse sowie der zugrunde liegenden Buchführungen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnungen aus den Jahresabschlüssen sowie den zugrunde liegenden Buchführungen mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden die Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 sowie den zugrunde liegenden Buchführungen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet.

## **Verwendungs- und Haftungsbeschränkung**

Unsere Bescheinigung ist ausschließlich für die Consus Commercial Property AG gerichtet und dient einzig der Zurverfügungstellung an die BaFin im Zusammenhang mit dem geplanten Listing der Consus Commercial Property AG an einer inländischen Börse. Zudem sind wir damit einverstanden, dass die Eigenkapitalspiegel für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 und Kapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 zusammen mit dieser Bescheinigung im Wertpapierprospekt für das Listing abgebildet werden. Die Weitergabe der Bescheinigung an andere Parteien bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Wir weisen Sie des Weiteren darauf hin, dass die Bescheinigung über die Prüfung des zusätzlichen Abschlusselements nur in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen und nur zusammen mit dem vollständigen zusätzlichen Abschlusselement verwendet werden darf.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind — auch im Verhältnis zu Dritten — die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2017 (AAB) maßgebend. Gegenüber Dritten, die ohne unsere Zustimmung Kenntnis von dieser Berichterstattung erhalten, übernehmen wir grundsätzlich keine Verantwortung.

Leipzig, 10. Februar 2017

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Koch  
Wirtschaftsprüfer

Hennig  
Wirtschaftsprüferin

**Eigenkapitalspiegel der  
Consus Commercial Property AG, Leipzig,  
für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016**

in EUR	Stammkapital	Grundkapital	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
			Gesetzliche Rücklage		
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599,13</b>	<b>208.599,13</b>
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599,13</b>	<b>208.599,13</b>
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.599,13</b>	<b>208.599,13</b>
Formwechsel	-150.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00
Barkapitalerhöhung	0,00	21.850.000,00	0,00	0,00	21.850.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	130,00	2.467,90	2.597,90
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>0,00</b>	<b>22.000.000,00</b>	<b>130,00</b>	<b>61.067,03</b>	<b>22.061.197,03</b>

Leipzig, den 10. Februar 2017

Thomas Olek  
Vorstand

---

**Kapitalflussrechnung der  
Consus Commercial Property AG, Leipzig,  
für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016**

		2016 EUR	2015 EUR	2014 EUR
1.	Periodenergebnis	2.597,90	0,00	0,00
2.	+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	673,00	1.103,00
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-78.000,00	83.000,00	-2.000,00
	-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-317.898,07	204.150,76	238.241,44
	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-238.112,58	118.595,26	-256.390,39
	-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,00	0,00	0,00
	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-2.174,93	-5.196,28	89,00
	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	4.728,00	-44.035,80	13.625,00
	-/+ Ertragsteuerzahlungen	0,00	30.132,80	15.093,72
<b>4.</b>	<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-628.857,68</b>	<b>387.319,74</b>	<b>9.761,77</b>
5.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.790,00	0,00	0,00
6.	- Auszahlungen für Investitionen in Tochterunternehmen	-4.211.364,93	0,00	0,00
7.	+ Erhaltene Zinsen	0,00	5.196,28	0,00
<b>8.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.209.574,93</b>	<b>5.196,28</b>	<b>0,00</b>
9.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	21.850.000,00	0,00	0,00
10.	- Gezahlte Zinsen	0,00	0,00	-89,00
<b>11.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.850.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-89,00</b>
12.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.011.567,39	392.516,02	9.672,77
13.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	545.919,71	153.403,69	143.730,92
<b>14.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>17.557.487,10</b>	<b>545.919,71</b>	<b>153.403,69</b>

Wesentliche non-cash-transactions der Finanzierungstätigkeit betreffen die Verrechnung der Gewinnabführungsverpflichtung mit der publity AG, Leipzig. Im Jahr 2016 wurden hieraus TEUR 295 dem Verrechnungskonto belastet. Im Jahr 2015 wurden der Gesellschaft aus einer Überzahlung TEUR 59 auf dem Verrechnungskonto gut geschrieben. Im Jahr 2014 wurden TEUR 569 dem Verrechnungskonto belastet.

Der Finanzmittelfonds besteht in allen Geschäftsjahren ausschließlich aus dem Guthaben bei Kreditinstituten.

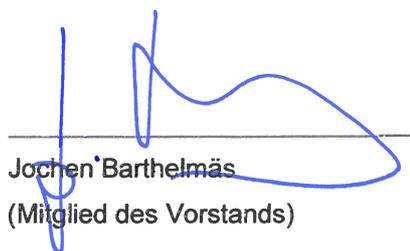
Leipzig, den 10. Februar 2017

Thomas Olek  
Vorstand

**UNTERSCHRIFTENSEITE**

Leipzig, den 30.03.2017

**Consus Commercial Property AG**



Jochen Barthelmäs  
(Mitglied des Vorstands)



Boris Hardi  
(Mitglied des Vorstands)