

Ihr Ansprechpartner
Investor Relations

Telefon
+49 30 965 357 90 260

E-Mail
investors@consus.ag

Berlin, 15. Oktober 2019

Consus Real Estate AG: Veröffentlichung des Halbjahresergebnisses 2019 infolge Umgliederung nach IFRS 15 mit positiven Auswirkungen auf das bereinigte Pro-Forma-EBITDA der letzten 12 Monate (LTM)

- Die erfolgte Umgliederung spiegelt die Best Practice für die IFRS 15 Percentage-of-Completion-Accounting für institutionelle Forward Sales wider
- Die Umgliederung hat keine Auswirkung auf die Projektmargen während der Projektlaufzeit und keine Auswirkung auf den Cashflow
- Die Nettoverschuldung bleibt unverändert
- Bereinigtes Pro-Forma-EBITDA der letzten 12 Monate (LTM – „last twelve-month“) steigt von 303 Mio. EUR auf 319 Mio. EUR
- Das ausgewiesene EBITDA blieb im ersten Halbjahr 2019 im Wesentlichen unverändert
- Reduzierung des Verschuldungsgrads / bereinigtes Pro Forma LTM EBITDA zum 30. Juni 2019 von 8,3x auf 7,8x
- Guidance bleibt unverändert

Berlin, 15. Oktober 2019: Die Consus Real Estate AG hat nach erfolgter Umgliederung nach IFRS 15 angepasste Halbjahresergebnisse 2019 veröffentlicht, die einen Übergang zum 'Best-practice' Verfahren abbilden, wodurch sich eine noch präzisere Auslegung der IASB-Leitlinien für Forward Sales nach IFRS 15 Percentage-of-Completion Accounting durch den Abschlussprüfer ergibt. Die Auswirkungen auf die Halbjahres-ergebnisse 2019 sind für das bereinigte Pro-Forma-EBITDA der letzten 12 Monate positiv. Für das ausgewiesene EBITDA

und den Nettogewinn sind die Auswirkungen weitgehend neutral, für die Nettoverschuldung ergeben sich keine Änderungen.

Das Geschäftsmodell der Consus zeichnet sich im Wesentlichen durch zwei verschiedene Arten von Entwicklungsprojekten aus, die gemäß IFRS 15 bilanziert werden und für welche Einnahmen im Zeit- und Leistungsverlauf erfasst werden: i) Forward Sales an institutionelle Investoren und ii) Einzelvertrieb nach MaBV von Eigentumswohnungen. Aufgrund einer präziseren Auslegung der IASB-Leitlinien in Abstimmung mit dem Abschlussprüfer in Bezug auf die Anwendung von IFRS 15 auf Forward Sales an institutionelle Investoren hat das Unternehmen beschlossen, die Rechnungslegungsgrundsätze zu präzisieren und bestimmte Posten neu zu erfassen. Dieser Schritt spiegelt den aktuell zugrundeliegenden Ansatz des IASB wider, die Transparenz kontinuierlich zu erhöhen, indem verschiedene Elemente der Leistungsverpflichtungen separat berücksichtigt werden.

In der Vergangenheit wurden beide Arten von Entwicklungsprojekten behandelt, als enthielten sie nur eine einzige wesentliche Leistungsverpflichtung. Die Forward Sales an institutionelle Investoren sind nun in zwei wesentliche Leistungsverpflichtungen unterteilt, wobei die eine den Verkauf von Grundstücken und die andere die durchgeführten Projekt-Entwicklungsleistungen darstellen. Während die Projekt-Entwicklungsleistungen weiterhin nach dem Fertigstellungsgrad bilanziert werden, werden die Erträge aus dem Verkauf des Grundstücks zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem der Kunde die Kontrolle über das Grundstück erlangt, also in der Regel mit dem Eigentumsübergang des Projekts.

Der Einzelvertrieb nach MaBV von Eigentumswohnungen wird in Übereinstimmung mit den Leitlinien des IASB weiterhin als eine einzige Leistungsverpflichtung bilanziert.

Entsprechend dieser Anpassungen werden die Wertzuwächse (PPA) nunmehr in Grundstücke und Projekt-Entwicklungsleistungen aufgeteilt und nur der Wertzuwachs der Projektentwicklungsleistung im Entwicklungszeitraum des Projekts erfolgswirksam erfasst.

Aus Gründen der Transparenz wurden die Anpassungen auch rückwirkend vorgenommen, so dass im Halbjahresabschluss 2019 die Vorjahreswerte in Bezug auf die Konzernbilanz, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung angepasst und Erläuterungen zu den betroffenen Einzelpositionen vorgenommen wurden. Der Kapitalfluss (*Cash Flow*) ist von dieser Umgliederung nicht betroffen. Die Anpassungen erfordern eine Umgliederung von Teilen in der Gewinn- und Verlustrechnung, hauptsächlich für Erlöse aus Projektentwicklung sowie für Bestandsveränderungen. In der Bilanz erfolgen die Anpassungen hauptsächlich für unfertige Leistungen (*Work-in-Progress*),

Vertragsvermögenswerte (*Contract Assets*) und erhaltene Anzahlungen (*Prepayments Received*).

Die Auswirkungen dieser Umgliederung bestehen darin, dass die Erfassung eines Teils der Einnahmen und Kosten bis an das vertraglich vereinbarte Ende des Eigentumsübergangs verschoben werden. Die Marge über die Projektlaufzeit hinweg bleibt unverändert. Der Zeitpunkt für die Erfassung des EBITDA vor PPA und Einmaleffekten („Adjusted EBITDA“) wird für den auf das Grundstück entfallenden Anteil der Forward Sales verschoben, wobei diese Auswirkungen bei einem ausgewogenen Projektportfolio neutral sein werden. Die Gesamtleistung im Geschäftsjahr verringert sich durch die Reduzierung des Gesamteinkommens, erhöht sich wiederum durch eine analog höhere Bestandsveränderung (*Project Related Inventory*), da die Erträge aus Grundstücken in der Regel erst nach Eigentumsübergang erfasst werden. In der Bilanz verringern sich die Vertragsvermögenswerte (*Contract Assets*), während sich die unfertigen Leistungen (*Work-in-Progress*), hauptsächlich aufgrund der Umgliederung von Grundstücken erhöhen, die zuvor als Teil der Vertragsvermögenswerte (*Contract Assets*) erfasst wurden. Da die Grundstückswerte in der Bilanzposition unfertige Leistungen (*Work-in-Progress*) verbleiben, werden die erhaltenen Anzahlungen für Grundstücke (*Prepayments Received*) nicht mit dem Vertragsvermögen (*Contract Assets*) verrechnet, sondern in lang- und kurzfristige erhaltene Anzahlungen umgegliedert.

Die Gesamtauswirkungen der Anpassungen auf das Halbjahresergebnis 2019 des Unternehmens sind insgesamt positiv. Die Kennzahl Pro Forma LTM EBITDA vor PPA und vor Einmaleffekten („LTM Pro Forma Adjusted EBITDA“) hat sich zum 30. Juni 2019 auf 319 Mio. EUR (303 Mio. EUR) erhöht. Die Kennzahl EBITDA vor PPA und vor Einmaleffekten („Adjusted EBITDA“) für die ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2019 hat sich auf 122 Mio. EUR (138 Mio. EUR) verringert. Das ausgewiesene EBITDA für die ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2019 steigt auf 117 Mio. EUR (116 Mio. EUR), und das ausgewiesene Nettoergebnis beträgt unverändert 4 Mio. EUR. Die Gesamtleistung liegt im Wesentlichen unverändert bei 334 Mio. EUR (333 Mio. EUR), wobei sich die Summe der Erlöse nach Umgliederung für die sechs Monate bis zum 30. Juni 2019 auf 210 Mio. EUR (256 Mio. EUR) verringerte und die Veränderung des projektbezogenen Inventars nach Umgliederung in den sechs Monaten bis zum 30. Juni 2019 auf 123 Mio. EUR (77 Mio. EUR) anstieg.

Die Auswirkungen auf die Bilanz stellen sich wie folgt dar: Die unfertigen Leistungen (*Work-in-Progress*) nach Umgliederung zum 30. Juni 2019 erhöhten sich auf 2.345 Mio. EUR (2.007 Mio. EUR), die Vertragsvermögenswerte (*Contract Assets*) nach Umgliederung zum 30. Juni 2019 verringerten sich auf 297 Mio. EUR (340 Mio. EUR), mit erhaltenen Anzahlungen nach

Umgliederung zum 30. Juni 2019 in Höhe von 329 Mio. EUR (zuvor verrechnet mit dem Vertragsvermögen). Die vorgenommene Umgliederung hat keine Auswirkungen auf die Nettoverschuldung.

Der Verschuldungsquote (Nettoverschuldung / Pro-Forma-LTM bereinigtes EBITDA) zum 30. Juni 2019 hat sich von 8,3x auf 7,8x verringert. Dies ist auf den Anstieg des EBITDA im Rahmen der Umgliederung zurückzuführen und unterstreicht die weiteren Schritte im Rahmen der Reduzierung der Verschuldungsquote.

Das bereinigte Halbjahresergebnis 2019 enthält eine vollständige Überleitung der Umgliederung für das Halbjahr 2018 und die rückwirkenden Anpassungen für das Gesamtjahr 2018 in Erläuterung 2.5.2 des Halbjahresabschlusses 2019. Die Anpassungen erfolgten gemäß IAS 8.

Guidance erneut bestätigt

Consus strebt bis 2020 weiterhin ein Adjusted EBITDA von 450 Mio. EUR und mittelfristig eine Adjusted EBITDA-Marge von rund 20% an. Consus beabsichtigt außerdem, mittelfristig die Nettoverschuldung / Adjusted EBITDA auf ca. 3x zu reduzieren. Consus veröffentlicht Ziele für das Adjusted EBITDA, um die zugrundeliegende Geschäftsentwicklung vor Anpassungen der Fair Value-Bilanzierung und vor Einmaleffekten widerzugeben.

Über die Consus Real Estate AG

Die Consus Real Estate AG („Consus“) mit Hauptsitz in Berlin ist der führende Immobilienentwickler in den Top 9 Städten in Deutschland. Das Entwicklungsportfolio der Consus hatte zum 30. Juni 2019 ein Gesamtentwicklungsvolumen (GDV) von 10 Mrd. Euro. Consus konzentriert sich auf die Entwicklung von Quartieren und den standardisierten Geschosswohnungsbau, die durch Forward Sales an institutionelle Investoren verkauft werden. Aufgrund der eigenen Baukompetenz und der Digitalisierung von Bauprozessen agiert Consus entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung. Die Realisierung der Projekte von der Planung über die Ausführung bis zur Übergabe, die Immobilienverwaltung und die damit zusammenhängenden Dienstleistungen erbringt Consus durch ihre Tochtergesellschaften CG Gruppe AG und Consus Swiss Finance AG. Die Aktien der Consus sind in das Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse und das m:access Segment der Börse München einbezogen und werden u.a. über XETRA in Frankfurt gehandelt.

Disclaimer

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Auffassungen, Erwartungen, Annahmen und Information des Managements der Gesellschaft. Zukunftsgerichtete Aussagen enthalten keine Gewähr für den Eintritt zukünftiger Ergebnisse und Entwicklungen und sind mit bekannten und unbekanntem Risiken und Unsicherheiten verbunden. Die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse und Entwicklungen betreffend die Gesellschaft können daher aufgrund verschiedener Faktoren wesentlich von den hier geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Zu diesen Faktoren gehören insbesondere Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation, Risiken aus der Entwicklung auf den Finanzmärkten, Wechselkursschwankungen sowie Änderungen in nationalen und internationalen Gesetzen und Verordnungen, insbesondere in Bezug auf steuerliche Gesetze und Verordnungen, sowie andere Faktoren. Die Gesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, die in dieser Mitteilung enthaltenen Aussagen zu aktualisieren.