

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

Halbjahresbericht 2012



Konzernkennzahlen (IFRS) in Mio. EUR		
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	01.01. – 30.06.2012	01.01. – 31.12.2011
Umsatzerlöse	5,9	6,8
- davon aus Vermietung	0,6	1
- davon aus Verkauf	5,3	2,3
Ergebnis nach Steuern	-0,6	-0,7
Konzernbilanz	30.06.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	14,5	12,1
Kurzfristige Vermögenswerte	20,1	22,9
- davon liquide Mittel	1,0	1,1
Eigenkapital	12,9	13,2
Verbindlichkeiten	22,1	21,7
Bilanzsumme	35	35
Eigenkapitalquote	36,8 %	37,9 %

Kennzahlen zur Aktie	
Anzahl umlaufender Aktien	15.000.000 Stück
Streubesitz (Freefloat)	100 %
ISIN	DE000A0WMQ53
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market

Kennzahlen zum Immobilienbestand	30.06.2012	31.12.2011
Vermietbare Bestandsfläche	10.384m²	10.384 m²
- Gewerbefläche	7.760m ²	7.760 m ²
- Wohnfläche	2.624 m ²	2.624m ²
Durchschnittlicher Mietzins	11,94 €/m²	11,93€/m²
Neubaufäche Bauträgergeschäft	29.388 m²	3.912 m²
Leerstandsquote	5 %	5%

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

in den ersten sechs Monaten des Jahres 2012 stand für uns weiter die Aufgabe im Vordergrund, die operative Neuausrichtung unserer Gesellschaft voranzutreiben. Nachdem in der Hauptversammlung im Oktober 2011 mit großer Mehrheit unser Vorschlag genehmigt wurde, vorerst nicht weiter das Ziel zu verfolgen, Deutschlands erster Wohn-REIT zu werden, haben wir das Geschäftsmodell der CR Capital Real Estate strategisch auf das Bauträgersgeschäft im Wohnungsneubau neu ausgerichtet. Unser Fokus liegt dabei weiterhin auf attraktiven Lagen in Berlin. Berlin ist derzeit einer der gefragtesten Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland. Laut einer Analyse des Maklerverbandes IVD sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin im Vergleich zum Vorjahr um deutlich mehr als 7 Prozent gestiegen. Damit zählt die Hauptstadt zur absoluten Spitzengruppe in Deutschland. Von dieser Entwicklung wollen wir profitieren und das vorhandene Marktpotenzial Berlins verstärkt nutzen, mit dem Ziel, dass künftig wieder nachhaltige Gewinne erwirtschaftet werden können. Die Bestandshaltung wird weiterhin ein Geschäftsfeld der CR Capital Real Estate AG bleiben, wobei wir vor allem selbst errichtete Wohnungen zukünftig in unser Portfolio aufnehmen wollen.

Durch die seit Mitte vergangenen Jahres eingeleitete Konsolidierung ist es uns gelungen, das Unternehmen wieder handlungsfähig zu machen. So konnten wir mit dem Verkauf des Objekts in der Auguste-Viktoria-Straße 118 Ende vergangenen Jahres die notwendigen Eigenmittel für den Ankauf von Neubaugrundstücken freizusetzen.

Im November 2011 haben wir daraufhin ein Neubaugrundstück in einer interessanten Lage in Berlin-Pankow gekauft. Auf diesem neu erworbenen Grundstück in der Thulestraße 47 sollen 40 Neubauwohnungen errichtet werden. Die notwendigen bauplanungsrechtlichen Schritte sind mittlerweile weitestgehend abgeschlossen und der Vertriebsstart soll voraussichtlich Mitte Oktober 2012 erfolgen.

Im Dezember 2011 konnte zudem der Ankauf eines weiteren Neubaugrundstücks in Berlin-Schöneberg realisiert werden. Auf diesem rund 25.000 m² großen Areal in der Bessemerstraße 84 – in der Nähe des still gelegten Flughafens Tempelhof – ist für die kommenden drei bis vier Jahre in mehreren Bauabschnitten die Errichtung von rund 250 bis 300 Wohnungen vorgesehen. Die bauplanungsrechtlichen Schritte sind auch hier bereits eingeleitet.

Im Juni dieses Jahres bot sich des Weiteren die Gelegenheit, 94 % der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH zu kaufen, in der drei Grundstücke gehalten werden. Diese befinden sich in der Niederbarnimstraße 19 (Berlin-Friedrichshain), in der Thulestraße 24-26, Ecke Trelleborger Straße 8 (Berlin-Pankow) und in der Borstellstraße 18 (Berlin-Steglitz). Durch den Kauf dieser Tochtergesellschaft der Windsor AG haben wir Ertragsperspektiven erwerben können, die sich noch früher realisieren lassen als die mit unseren bisher geplanten Bauvorhaben verbundenen Ertragspotentiale. Denn auf den Grundstücken in der Niederbarnimstraße 19 und Thulestraße 24-26 bestehen bereits laufende Bauvorhaben mit hohem Vertriebsstand. In der Niederbarnimstraße beträgt dieser rd. 87 % und in der Thulestraße 24-26 rd. 93 %.

Unsere Gesellschaft ist damit in dem sich dynamisch entwickelnden Immobilienmarkt Berlin mittlerweile gut aufgestellt. Die Realisierung der geplanten Neubauvorhaben auf den seit Ende des vergangenen Jahres erworbenen neuen Grundstücken bildet den Grundstein dafür, dass wir in den kommenden Jahren wieder Gewinne erzielen und eine Dividende an unsere Aktionäre ausschütten können.

Im ersten Halbjahr 2012 beliefen sich die Gesamtumsätze unseres Unternehmens auf TEUR 5.909 nach TEUR 972 in der Vorjahresperiode. Mit der Übergabe der 18 Wohnungen in der Czarnikauerstraße 9 an die Erwerber im März dieses Jahres überstiegen die Erlöse aus Verkauf von Grundstücken im ersten Halbjahr 2012 mit TEUR 5.258 die gesamten Umsatzerlöse des gesamten Geschäftsjahrs 2011. Durch den Verkauf des Objekts in der Auguste-Viktoria-Straße 118 Ende vergangenen Jahres sind im Gegenzug die Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr entsprechend zurückgegangen.

Im ersten Halbjahr 2012 konnten wir aufgrund von Aufwendungen mit Einmalcharakter nicht wie im Vorjahr bereits nach dem zweiten Quartal wieder ein positives Konzernergebnis erwirtschaften. Denn im Berichtszeitraum haben sich erneut nachhaltig die Planungsfehler und die anfänglichen Projektsteuerungsprobleme des beauftragten Architekten bei dem Neubauvorhaben in der Czarnikauer Straße 9 und 10 auf die Ertragsentwicklung ausgewirkt. Im Rahmen der Fertigstellung und Übergabe der Wohneinheiten in der Czarnikauer Straße 9 musste zum 30.06.2012 ein Verlust in Höhe von TEUR 425 in der Tochtergesellschaft, CR Capital Properties GmbH & Co. KG, ausgewiesen werden, was wiederum im Berichtszeitraum zu einem negativen Konzernbeitrag in gleicher Höhe führte.

Doch ist es uns mit großen Anstrengungen in den vergangenen Monaten gelungen, hier den Schaden zu begrenzen, indem wir den Bezugstermin für die verkauften Neubauwohnungen in der Czarnikauer Straße 9 ab Ende März dieses Jahres gewährleistet haben und damit massive Verzugsentschädigungen durch die Käufer vermeiden konnten. Ursprünglich war nämlich bereits der Dezember 2011 als Bezugstermin zugesagt worden.

Mit der Abwicklung der laufenden und der Realisierung weiterer neuer Wohnungsbauprojekte soll künftig sichergestellt werden, dass die Gesellschaft wieder nachhaltig profitabel wächst. Hierfür bieten neben der Marktkenntnis und dem breiten Netzwerk der CR-Gruppe auch die Potenziale der Region Berlin und des Umlandes für Immobilieninvestments derzeit eine ausgezeichnete Grundlage. Für das Gesamtjahr 2012 ist eine erneut weitere Verbesserung des Konzernergebnisses geplant. Ziel ist es, bereits das Gesamtjahr 2012 mit einem positiven Konzernergebnis abzuschließen.

Wir möchten uns bei allen Aktionären für das Vertrauen und bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Berlin, den 28. September 2012



Laura Elaine Reimer
(Vorstand)



Axel Eggers
(Vorstand)

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio des CR Capital Konzerns setzte sich am 30. Juni 2012 aus sechs Immobilien und fünf Neubaugrundstücken mit laufenden Wohnungsbauvorhaben zusammen. Die gesamte vermietbare Fläche betrug dabei 10.384 m². Der Wohnanteil des Immobilienportfolios lag bei rund 26 %.

Immobilienbestand am 30.06.2012			
Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Vermietbare Fläche in m²
Stadtvilla	Wohnen/Büro	Hubertusallee 73	1.087
Gewerbeimmobilie	Büro	Lassenstraße 32	147
Wohn- & Gewerbeimmobilie	Wohnen/Gewerbe	Clayallee 336	3.749
Gewerbeimmobilie	Retail/Büro	Lilienthalstraße 3a-d	3.921
Gewerbeimmobilie	Logistik/Büro	Lilienthalstraße 5b	740
Gewerbeimmobilie	Logistik/Büro	Lilienthalstraße 5c	740
Laufende Bauträgerprojekte am 30.06.2012			
Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Verkaufbare Fläche in m²
Mehrfamilienhaus	Wohnen/Gewerbe	Thulestraße 47	3.300
Mehrfamilienhäuser	Wohnen/Gewerbe	Bessemerstraße 84	ca. 20.000
Mehrfamilienhaus	Wohnen/Gewerbe	Niederbarnimstraße19	1.170
Mehrfamilienhaus	Wohnen/Gewerbe	Thulestraße24-26	4.918
Mehrfamilienhaus	Wohnen/Gewerbe	Borstellstraße 18	in Vorplanung

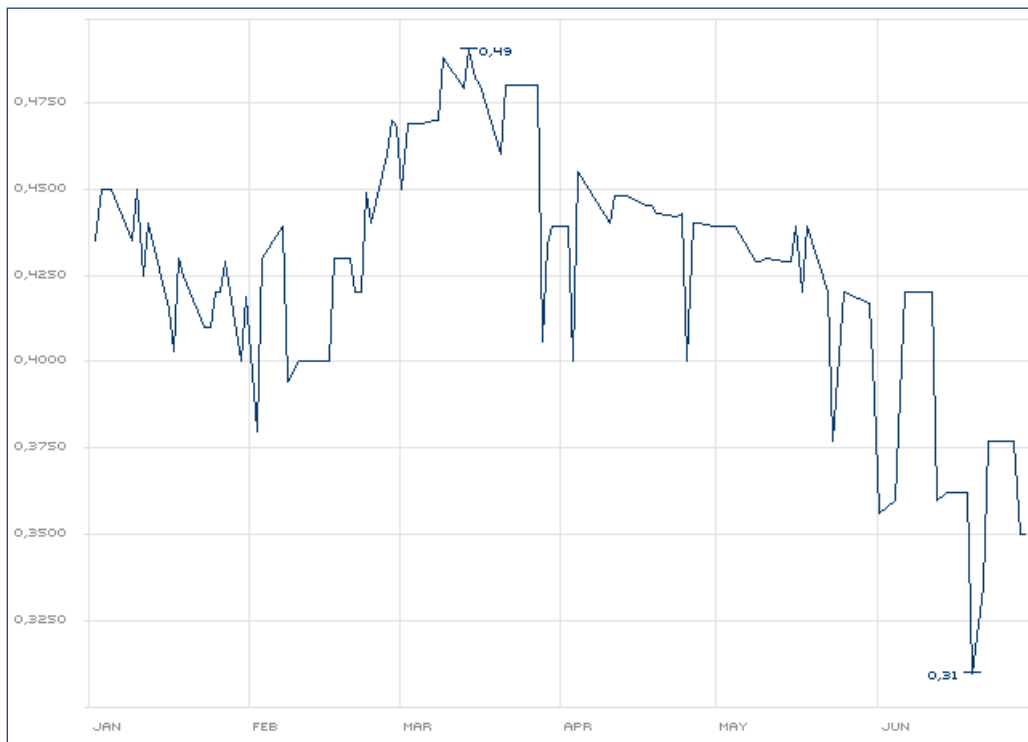
CR Capital Real Estate AG am Kapitalmarkt

Der Aktienkurs der CR Capital Real Estate AG war im ersten Halbjahr durch starke Schwankungen geprägt und wies eine unterdurchschnittliche Performance auf. Am 19. Juni 2012 verzeichnete die Aktie im elektronischen Handelssystem Xetra einen Tiefststand von EUR 0,31 und am 14. März 2012 einen Höchstkurs mit EUR 0,49.

Im Berichtszeitraum wurden für alle Börsenplätze durchschnittlich 15.558 Aktien pro Tag gehandelt. Davon entfielen rund 47,4 % auf Xetra. Im zweiten Quartal 2012 ist die Zahl täglich gehandelter Aktien um knapp 60 % zurückgegangen.

Als Designated Sponsor fungiert unverändert die Close Brothers Seydler AG, die laufend Geld- und Briefkurse für die Aktie der CR Capital Real Estate AG stellte.

Abbildung 1: Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG im ersten Halbjahr 2012



Nachstehende Übersichten zeigen die Daten zu unserer Aktie

Stammdaten der Aktie	
Anzahl umlaufender Aktien	15.000.000 Stück
Streubesitz (Freefloat)	100 %
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market
Indizes	DAXsector All Financial Services, DAXsector All Real Estate, Entry All Share, Dimax

**Kapitalmarktorientierte Zahlen: 1. Halbjahr 2012 - Angaben in Euro
Börsenkurs (Xetra-Schlusskurse)**

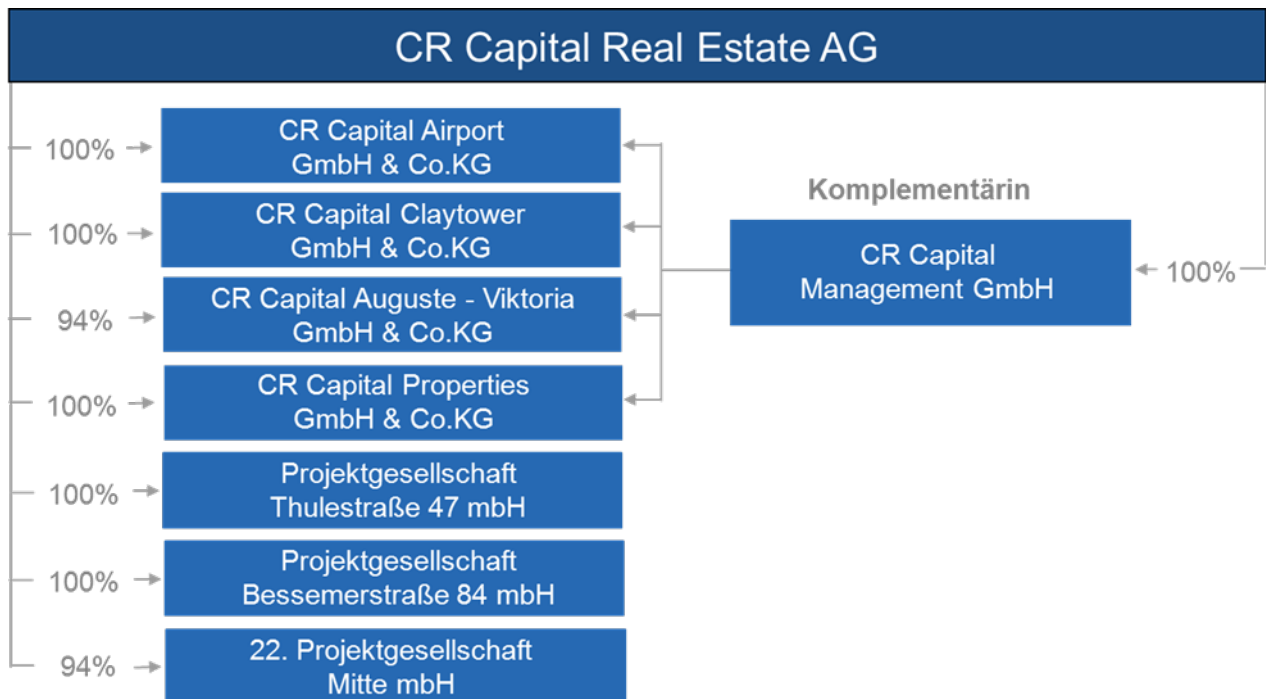
Höchstkurs	0,49
Tiefstkurs	0,31
Halbjahresjahresende	0,35
Börsenkapitalisierung (Halbjahresende, in Mio. Euro)	5,25

ZWISCHENLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2012

A. DER KONZERN

Der Konzern umfasst die CR Capital Real Estate AG sowie acht Tochterunternehmen. Die CR Capital Management GmbH fungiert als Komplementärin für die vier Kommandit-Tochtergesellschaften.



In der 100%igen Tochtergesellschaft CR Capital Airport GmbH & Co. KG (gegründet im Dezember 2009) sind die im Umfeld des expandierenden Berliner Großflughafens Schönefeld (Lilienthalstraße 3 a-d, 5 b+c) gelegenen Gewerbeimmobilien gebündelt.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Claytower GmbH & Co. KG wurde im Juli 2010 gegründet und beinhaltet eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Berlin-Zehlendorf (Clayallee 336).

Mit Wirkung vom 2. November 2010 hält die CR AG 94 % der Anteile der Objektgesellschaft CR Capital Auguste-Viktoria GmbH & Co. KG.

Die CR Capital Properties GmbH & Co. KG wurde am 10. Januar 2010 gegründet und bündelt die beiden Wohnungsneubauvorhaben in der Czarnikauer Straße 9 und 10 in Berlin-Prenzlauer Berg.

Die Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH wurde am 10. November 2011 gegründet und beinhaltet das Wohnungsneubauvorhaben in der Thulestraße 47 in Berlin-Pankow.

Am 18. Januar 2012 wurde die Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH gegründet und wird das Wohnungsneubauprojekt auf dem Grundstück in der Bessemerstraße 84 in Berlin-Schöneberg entwickeln.

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, gegründet am 16. Juni 2005 und erworben am 28. Juni 2012, bündelt drei Wohnungsneubauvorhaben in der Thulestraße 24/26 Ecke Trelleborger Straße 8 (Berlin-Pankow), in der Niederbarnimstraße 19 (Berlin-Friedrichshain) und in der Borstellstraße 18 (Berlin-Steglitz).

B. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft nahm, der wachstumshemmenden Wirkung der Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum zum Trotz, im Frühjahr wieder Fahrt auf. Nach Angaben des Wirtschaftsministeriums wird das Wachstum von der stabilen Binnenwirtschaft getragen. Da einige Länder des Euroraums vermehrt in die Rezession gleiten, spricht vieles dafür, dass die Auslandsnachfrage zurückgehen wird. Im Jahresdurchschnitt prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2012 ein Wachstum von 1 %. Verglichen mit den 3 % vom Vorjahr fallen die Erwartungen damit deutlich geringer aus.

Demgegenüber entwickelte sich der Arbeitsmarkt im ersten Halbjahr 2012 stabil. Ende Juni betrug die Arbeitslosenquote 6,6 %, das sind 0,3 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Dabei kann noch nicht abgeschätzt werden, welche Auswirkungen die nachlassende Wirtschaftsdynamik auf die Beschäftigtenzahlen im Jahresverlauf haben wird.

Berlin

Die Berliner Wirtschaft entwickelte sich nach Angaben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung im ersten Halbjahr 2012 mit einem Wachstum von 1,8 % gegenüber Vorjahr positiv und steht damit in diesem Zeitraum an der Spitze aller

Bundesländer. Bis Mitte 2012 ist die Arbeitsplatzzahl in Berlin mit einer hohen Dynamik um rund 40.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Vergleich zum Vorjahr gewachsen. Das entspricht einem Aufschwung um 3,5 %, womit Berlin bundesweit den höchsten Anstieg der Beschäftigtenzahl aufweist. Die Arbeitslosenquote fiel seit Juni 2011 um 1,3 Prozentpunkte auf 12,0 % im Juni 2012.

Hinsichtlich der Unternehmensneugründungen belegt Berlin, wie in den Jahren zuvor, einen Spitzenplatz. Für Jung-Unternehmer aus der Kreativ- und Internetbranche gilt Berlin, nach Angaben einer Forsa-Studie, als wichtigster Wirtschaftsstandort. Im ersten Quartal gab es rund 11.600 Gewerbeneuerrichtungen. Auch die Tourismuswirtschaft konnte während der ersten vier Monate dieses Jahres 12,7% mehr Übernachtungen gegenüber dem Rekordjahr 2011 verzeichnen. Der Einzelhandel, das Gastgewerbe und die Industrie entwickelten sich stabil, auch wenn die Vorjahreszahlen nicht erreicht werden konnten.

Der Wohnungsneubau setzt im Bauhauptgewerbe mit einem Anstieg um 21 % verglichen mit dem vorherigen Jahr, neue Impulse. Die Vorjahreszahlen werden auch in Bezug auf die Auftragslage weit übertroffen (+ 17,4 %). Dieser positive Trend lässt sich auch in den Zuwächsen bei den Beschäftigtenzahlen der Baubranche ablesen. Dieser Beschäftigungszuwachs lag im zweiten Quartal 2012 um 2,8 % höher als im Vorjahresquartal.

Immobilienmarkt Berlin

Der Immobilienmarkt in Berlin ist im ersten Halbjahr 2012 dynamisch gewachsen und verfügt auch weiterhin über günstige Perspektiven. Zum einen genießt er aufgrund seiner Stabilität bei Investoren aus dem In- und Ausland großes Vertrauen, zum anderen hat die Schuldenkrise in Europa eine Flucht in Sachwerte forciert, die voraussichtlich auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gab bekannt, dass im ersten Halbjahr 2012 ca. 2.943 Neubauvorhaben genehmigt wurden. Das entspricht einem Zuwachs um 14,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Während die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser rückläufig sind, stieg die Zahl der Anträge bei den Mehrfamilienhäusern um ein Drittel. Die meisten Baugenehmigungen wurden in den Bezirken Pankow und Treptow beantragt. Die genehmigten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau sind insgesamt um 8,6 % gestiegen. Das entspricht einer Investitionssumme von 967,6 Mio. EUR.

Die rund 3.000 Bauvorhaben werden keine entlastenden Effekte auf die Leerstandreserve und den Nachfrageüberschuss ausüben, da sich die neu entstandenen Nutzflächen durch Immobilienrückbau und Bevölkerungszug ausgleichen werden.

Nach Angaben des Immobiliendienstleisters CB Richard Ellis (CBRE) konnte der Berliner Büromarkt im ersten Halbjahr einen Flächenumsatz von 256.000 m² verzeichnen. Dieser Umsatz ist das zweitbeste Halbjahresergebnis seit 2002. Somit wird das sehr gute Vorjahresergebnis fortgeführt. Der Leerstand ist, wie schon im Vorjahr stark gesunken und liegt derweil bei 9 %. Die monatliche Spitzenmiete beträgt auch in diesem Jahr 22,00 EUR/m². Die Spitzenrendite für Büroimmobilien beträgt wegen dem Nachfrageüberschuss unverändert 5,1 %. Die Leerstandsquote von 9 % liegt auf einem Rekordtief seit 2003. Im Jahresverlauf wird sich der Trend nicht fortsetzen. Durch die Fertigstellung einiger Bauprojekte, u. a. die Mercedes Benz Vertriebszentrale neben der O2-World, werden Bestandsflächen frei und stehen somit dem Büromarkt wieder zur Verfügung.

Der Nachfrageüberschuss spiegelt sich in der Preisentwicklung der Mieten wieder. Diese sind um 9 % gestiegen und betragen im Durchschnitt 7,60 EUR/m². Damit liegen sie 1,30 EUR über dem Bundesdurchschnitt. Der größte Zuwachs wurde im Bezirk Mitte mit einer Durchschnittsmiete von 11,70 EUR/m² verzeichnet.

Bei Wohnungssuchenden sind, wie in den Jahren zuvor, zentrumsnahe Szeneviertel wie Mitte, Prenzlauer Berg (Mietdurchschnitt 9,20 EUR/m², +1 % Mietpreissteigerung), Friedrichshain (8,90 EUR/m², +10 %) und Kreuzberg (8,40 EUR/m², +9 %) besonders beliebt. Mittlerweile liegen Eigentumswohnungen in Berlin rund 400 EUR über dem Bundesdurchschnitt und kosten durchschnittlich 2.156 EUR/m². Dabei schwanken die Kaufpreise innerhalb Berlins stark, wobei Zentrumsnähe immer mit einem Preisaufschlag verbunden ist. So werden in Mitte Wohnungen mit Quadratmeterkaufpreisen von 3.853 EUR/m² bis 9.000 EUR/m² angeboten, in Charlottenburg bezahlt man 2.548 EUR und in Prenzlauer Berg 2.628 EUR/m², während in Randbezirken wie Treptow Kaufpreise in Höhe von 1.646 EUR/m² oder in Marzahn 1.439 EUR/m² erzielt werden. Pankow (1.861 EUR/m²) hat aufgrund der bevorstehenden Flughafenschließung in Tegel und der noch niedrigen Preise ein besonders hohes Entwicklungspotential.

C.GESCHÄFTSVERLAUF

Die Geschäftsentwicklung der CR-Gruppe ist im ersten Halbjahr 2012 noch nicht zufriedenstellend verlaufen. Zwar konnten nunmehr die 18 Wohneinheiten des zweiten und letzten Bauabschnitts der Czarnikauer Straße an die Eigentümer übergeben werden, trotzdem musste die CR Capital Real Estate AG zum 30.06.2012 noch einmal einen Verlust in Höhe von TEUR 605 ausweisen. Die Gesamtumsätze im Konzern beliefen sich im ersten Halbjahr 2012 auf TEUR 5.909 nach TEUR 972 in der Vorjahresperiode.

D. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Auf die Ertragsentwicklung im ersten Halbjahr 2012 wirkten sich erneut noch einmal die Planungsfehler und die anfänglichen Projektsteuerungsprobleme des beauftragten Architekten bei dem Neubauvorhaben in der Czarnikauer Straße 9 und 10 aus. Dadurch musste im ersten Halbjahr 2012 jetzt auch im Rahmen der Fertigstellung der Wohneinheiten in der Czarnikauer Straße 9 ein Verlust in Höhe von TEUR 425 in der Tochtergesellschaft CR Capital Properties GmbH & Co. KG ausgewiesen werden, was wiederum im Berichtszeitraum zu einem negativen Konzernbeitrag in gleicher Höhe führte. Mit großen Anstrengungen gelang es uns aber in den vergangenen Monaten, hier den Schaden noch zu begrenzen und auch den Bezugstermin für die verkauften Neubauwohnungen in der Czarnikauer Straße 9 ab Ende März dieses Jahres zu gewährleisten, um massive Verzugsentschädigungen durch die Käufer zu vermeiden. Der ursprünglich zugesagte Bezugstermin lag bereits im Dezember 2011.

Vermögenslage

Innerhalb der Konzernbilanz beliefen sich die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte am 30. Juni 2012 auf TEUR 20.116 (31. Dezember 2011: TEUR 22.884). Hierin sind Immobilien mit Veräußerungsabsicht in Höhe von TEUR 15.015 enthalten. Zweitgrößte Position sind sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 3.242 (31. Dezember 2011: TEUR 702). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Erhöhung von Darlehensforderungen zurückzuführen.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich gegenüber dem 31. Dezember 2011 auf TEUR 14.869 von TEUR 12.113. Größte Position stellen dabei die Renditeliegenschaften mit TEUR 12.139 dar (31. Dezember 2011: TEUR 12.020).

Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Jahresultimo 2011 geringfügig von TEUR 34.997 auf TEUR 34.985.

Das Eigenkapital der CR-Gruppe betrug zum 30. Juni 2012 TEUR 12.883 (31. Dezember 2011: TEUR 13.259). Dies entspricht einem Wert pro Aktie von EUR 0,86. Bezogen auf die Konzernbilanzsumme (TEUR 34.985) betrug die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2012 insgesamt 36,8 % (31. Dezember 2011: 37,9 %).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten im Konzern betragen per 30. Juni 2012 insgesamt TEUR 11.723 (31. Dezember 2011: TEUR 13.759).

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Jahresabschluss 2011 von TEUR 7.979 auf TEUR 10.379, u. a. bedingt durch die Erhöhung der latenten Steuern. Zudem hat die CR Capital Real Estate AG ein Darlehen über TEUR 2.500 im Rahmen der Umfinanzierung des Objektes in der Hubertusallee aufgenommen.

Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im 1. Halbjahr 2012 auf TEUR -4.726. Durch die Kaufpreiszahlung für das Objekt in der Auguste-Viktoria-Straße ergab sich ein positiver Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR 9.180. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei TEUR -5.078.

Der gesamte Cashflow betrug im Berichtszeitraum TEUR -32 im Vergleich zu TEUR -116 in der Vorjahresperiode.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde durch steigende Verkaufsumsätze bestimmt. Die Verkaufserlöse konnten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von TEUR 0 auf TEUR 5.259 gesteigert werden. Wesentliche Positionen des Materialaufwandes in Höhe von TEUR 2.301 sind vor allem Baukosten in der Czarnikauer Straße und Aufwendungen für angekaufte Grundstücke in der Thulestraße 47 und Bessemerstraße 84.

Der Personalaufwand betrug im Berichtshalbjahr TEUR 155 (Vorjahreszeitraum TEUR 138) und beinhaltet dabei Personalkosten für den Vorstand sowie für drei Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen TEUR 243 (Vorjahreszeitraum TEUR 272).

Aus dem Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen resultierte ein negatives Finanzergebnis von TEUR -338 (Vorjahreszeitraum TEUR -379).

Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich zum 30. Juni 2012 auf TEUR -213 (Vorjahreszeitraum TEUR 434). Das Halbjahresergebnis nach Steuern betrug TEUR -605 (Vorjahreszeitraum TEUR 10).

E. NACHTRAGSBERICHT

Weitere beachtliche und nach dem 30. Juni 2012 eingetretene, die Gesellschaft und den Konzern betreffende Sachverhalte, bestehen nicht.

F. RISIKOBERICHT

Die CR Capital verfügt über ein Risikomanagementsystem, das laufend aktualisiert und angepasst wird. Während des ersten Halbjahres 2012 haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vollständigen Risikobericht aus dem Geschäftsbericht 2011 ergeben.

G. PROGNOSEBERICHT

Der Schwerpunkt der Aktivitäten im zweiten Halbjahr 2012 wird weiter die Realisierung neuer Bauträgerprojekte im Wohnungsneubau sein. Unsere Strategie bleibt, Wohnungen in guten Lagen mit gehobener Ausstattung zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis anzubieten, um so eine schnelle Veräußerung sicherzustellen. Im Rahmen des Wohnungsneubaus ist aber gleichzeitig geplant, zukünftig einen Teil der erstellten Neubauwohnungen im Eigenbestand zu halten. So soll das Portfolio durch ein organisches Wachstum erweitert werden.

In Zukunft ist zudem geplant, im Falle interessanter Angebote weitere Zukäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen von Berlin und dem Berliner Umland zu tätigen.

Unser Ziel ist es, die Umsätze aus dem Vermietungsgeschäft weiter zu steigern, um die Ertrags- und Liquiditätssituation der Gesellschaft kontinuierlich zu verbessern. Geplant ist, den Wohnimmobilienanteil im Portfolio von derzeit 25,27 % weiter zu erhöhen. Wohnimmobilien generieren bei hoher Auslastung, einer guten Lage sowie einer hohen baulichen Qualität für den Eigentümer langfristig stabile Mieteinnahmen.

Die CR-Gruppe wird auch über die zweite Jahreshälfte 2012 hinaus kontinuierlich das vorhandene Portfolio durch Modernisierungen weiter optimieren. Insbesondere sollen die umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Wohn- und Geschäftshaus in der Clayallee in Berlin-Zehlendorf weitergeführt werden, um den Wert dieser Immobilie zu

steigern und somit höhere Mieterlöse zu erzielen sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen.

Ziel ist es, das Geschäftsjahr 2012 mit einem Gewinn abzuschließen. Für 2013 wird dann eine weitere Fortsetzung des profitablen Wachstums angestrebt.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2012 (ungeprüft)

(Bilanzierung nach IFRS)

	EUR	EUR	01.01. - 31.12.2011 TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	649.938		1.957
b) Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.258.662		4.826
		5.908.600	6.783
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten		-3.368.953	674
3. Sonstige betriebliche Erträge		136.622	464
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	- 180.628		-445
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Projektentwicklung)	-2.301.441	-2.482.068	-6.283
			-6.728
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-146.565		-351
b) Soziale Abgaben	-8.841	-155.406	-23
			-374
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.074	-18
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-242.853	-836
8. Operatives Ergebnis		-213.132	372
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103.677		0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-441.964		-1.292
11. Finanzergebnis		-338.287	-1.292
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-551.419	920
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-53.614	184
14. Sonstige Steuern		-134	0
15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-605.167	-736

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)
(Bilanzierung nach IFRS)

AKTIVSEITE	31.12.2011		
	EUR	EUR	TEUR
Liquide Mittel	1.048.217		1.059
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	603.459		10.169
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	15.015.082		10.927
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.449.381		702
Kurzfristige Vermögenswerte	20.116.139		22.884
Immaterielle Vermögenswerte	983.168		0
Firmenwerte	1.661.527		0
Sachanlagen	72.165		80
Renditeliegenschaften	12.139.333		12.020
Latente Steueransprüche	12.422		13
Langfristige Vermögenswerte	14.868.614		12.113
AKTIVA GESAMT	34.984.753		34.997

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2012 (ungeprüft)
(Bilanzierung nach IFRS)

PASSIVSEITE	31.12.2011		
	EUR	EUR	TEUR
Rückstellungen	527.158		687
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	665.395		6.572
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	775.134		504
Sonstige finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten	5.802.156		758
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.953.326		5.238
Kurzfristige Verbindlichkeiten		11.723.168	13.759
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.638.752		7.789
Latente Steuern	1.740.238		190
Langfristige Verbindlichkeiten		10.378.990	7.979
Gezeichnetes Kapital	15.000.000		15.000
Gesetzliche Rücklage	192.716		193
Andere Gewinnrücklagen	1.185.622		1.186
Bilanzgewinn	-3.586.252		-2.981
abzüglich eigener Anteile	-138.544		-138
Eigenkapital		12.882.594	13.259
PASSIVA GESAMT		34.984.753	34.997

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

(Bilanzierung nach IFRS, ungeprüft)

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR	Bilanz- gewinn EUR	abzüglich eigener Aktien EUR	Zwischen- summe EUR	Eigenkapital der Mutterunternehmens EUR	Nicht be- herrschende Gesellschafter EUR	Eigenkapital gesamt EUR
1. Stand 31.12.2010	15.000.000	160.830	0,00	-2.245.545	-138.544	13.994.250	13.994.250	0,00	13.994.250
2. Dividenden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-735.541	0,00	-735.541	-735.541	0,00	-735.541
4. Erwerb eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Stand 31.12.2011	15.000.000	192.717	0,00	-2.981.085	-138.544	13.258.709	13.258.709	0,00	13.258.710
7. Dividenden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-605.167	0,00	-605.167	-605.167	0,00	-605.167
9. Erwerb eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.052	229.052
11. Stand 30.06.2012	15.000.000	192.717	1.185.622	-3.586.252	-138.544	12.653.543	12.653.543	229.052	12.882.594

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2012 (Bilanzierung nach IFRS, ungeprüft)

	EUR	EUR	01.01.- 31.12.2011 TEUR
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
a) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	-551.553,00		-920
b) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	9.073,55		18
c) Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00		-260
d) Veränderungsauszeitbewertungen	0,00		-147
e) Zinserträge	-103.676,58		0
f) Zinsaufwendungen	441.963,64		1.292
g) Bestandsveränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke	3.368.953,05		-674
h) Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-2.218.474,65		-1.201
i) Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	<u>-5.228.330,50</u>		<u>4.025</u>
j) Cashflowausbetrieblicher Tätigkeit	-4.282.044,49		2.133
k) Erhaltene Zinsen	19.960,33		47
l) Gezahlte Zinsen	-441.963,64		-677
m) Gezahlte Ertragsteuern	<u>-22.068,68</u>		<u>-18</u>
n) Cashflowauslaufender Geschäftstätigkeit		-4.726.116,48	1.485
2. Investitionstätigkeit			
a) Auszahlungen für den Erwerb von Anlagevermögen	-120.236,93		-358
b) Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	9.300.000,00		0
c) Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an Tochterunternehmen	<u>0,00</u>		<u>831</u>
d) Cashflowaus Investitionstätigkeit		9.179.763,07	473
3. Finanzierungstätigkeit			
a) Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.501.561,79		0
b) Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	<u>-7.579.418,93</u>		<u>-2.763</u>
c) Cashflowaus Finanzierungstätigkeit		-5.077.857,14	-2.763
4. Konsolidierungsbedingte Veränderungen des Finanzmittelbestandes		592.554,46	0
5. Cashflow	-31.656,09		-805
6. Finanzmittelbestand			
a) 30. Juni 2012 / 31. Dezember 2011	695.963,81		728
b) 31. Dezember 2011 / 31. Dezember 2010	<u>727.619,90</u>		<u>1.533</u>
		<u>-31.656,09</u>	<u>805</u>

Kontakt

CR Capital Real Estate AG

Kurfürstendamm 30

10719 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 / 89 72 72 48

Fax: +49 (0) 30 / 89 72 73 03

E-Mail: info@cr-cap.de

web: www.capital-real-estate-ag.de