

## Zwischenbericht 2016 der CR Capital Real Estate AG



## CR Capital Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte zeigten in den ersten sechs Monaten 2016 eine volatile Entwicklung. Insbesondere Ende Juni 2016 kam es zu deutlichen Kursabschlägen, nachdem das Brexit-Votum zu Verunsicherung an den Märkten geführt hatte. Der DAX verbuchte im ersten Halbjahr 2016 ein Minus von knapp 10 Prozent, der MDAX gab um 4,5 Prozent nach und der Kleinwerte-Index SDAX um 3,5 Prozent.

In diesem Marktumfeld geriet auch die Aktie der CR Capital unter Druck und zeigte stärkere Ausschläge im Berichtszeitraum. Nachdem das Tief am 7. März 2016 im elektronischen Handelssystem Xetra mit 1,04 Euro markiert wurde, konnte sich der Kurs bis Mitte April wieder etwas erholen und erreichte das Hoch im ersten Halbjahr 2016 am 14. April mit 1,32 Euro. Im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres gab der Kurs wieder nach und notierte Ende Juni 2016 bei 1,17 Euro und damit rund 11 Prozent unter dem Niveau vom Jahresende 2015.

An allen deutschen Börsen wurden im Berichtszeitraum durchschnittlich 6.345 CR Capital-Aktien täglich gehandelt. 66 Prozent davon entfielen auf Xetra. Als Designated Sponsor fungierte weiterhin die ODDO SEYDLER BANK AG.

Die Aktie der CR Capital wurde auch im Berichtszeitraum von der GBC AG analysiert. In einer Studie vom 8. Juli 2016 empfahlen die Analysten die Aktie weiterhin zum Kauf mit einem Kursziel von 2,75 Euro.

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 18. August 2016 in Berlin statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 99 Prozent der Stimmen verabschiedet. Unter anderem wurde einer Satzungsänderung zum Gegenstand des Unternehmens zugestimmt. Dadurch wurde die Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG erweitert und umfasst nunmehr neben dem Schwerpunkt Projektentwicklung mit dem Fokus auf den Wohnungsneubau sowie einer ergänzenden Bestandshaltung auch den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen.

### Kursverlauf der CR Capital-Aktie im ersten Halbjahr 2016 (Xetra)



#### Stammdaten der Aktie:

Anzahl der Aktien:	18.783.778
WKN:	A0WMQ5
ISIN:	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel:	CRZ
Marktsegment:	Entry Standard
Handelsplätze:	Xetra, Frankfurt, Berlin
Börsenlisting:	seit 1. Oktober 2008
Indizes:	Entry All Share, Dimax (Bankhaus Ellwanger & Geiger)
Designated Sponsor:	ODDO SEYDLER BANK AG

#### Kapitalmarktorientierte Zahlen im ersten Halbjahr 2016

##### Xetra-Schlusskurse

Halbjahresende 2016	1,17 Euro (letzte Preisfeststellung am 27. Juni 2016)
Höchstkurs am 14. April 2016	1,32 Euro
Tiefstkurs am 7. März 2016	1,04 Euro
Marktkapitalisierung 27. Juni 2016	21,98 Mio. Euro

## Inhalt

4	Brief des Vorstands
5	Konzernlagezwischenbericht
5	Geschäftsmodell
5	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
8	Geschäftsverlauf
9	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
9	Nachtragsbericht
9	Risikobericht
9	Prognosebericht
11	Konzernzwischenabschluss
12	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
13	Konzernbilanz
15	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
16	Konzern-Kapitalflussrechnung
17	Verkürzter Konzernanhang
19	Impressum

## Brief des Vorstands

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

in diesen Tagen werden die letzten Einheiten des Objektes in Berlin-Köpenick, Borgmannstraße 16 mit 42 Wohneinheiten an die Erwerber übergeben. Das Projekt verlief besser als geplant und übertrifft die gesetzten Ziele.

Die in 2015 erworbenen Grundstücke in Schkeuditz bei Leipzig mit einer Gesamtgröße von ca. 85.000 m<sup>2</sup> und einer voraussichtlich erzielbaren Fläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup> werden aktuell entwickelt. Es existiert ein gültiger Bebauungsplan mit ausgewiesenen Flächen für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau. Hier sollen in den nächsten Jahren zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser entstehen. Die Grundstücke befinden sich südlich des Flughafens Leipzig, in der Nähe großer Arbeitgeber und infrastrukturell gut gelegen beim Autobahnkreuz Schkeuditzer Kreuz und unweit öffentlicher Verkehrsmittel wie S-Bahn und Bus. Der Leipziger Hauptbahnhof ist mit der S-Bahn in ca. 20 min. zu erreichen. Schkeuditz mit ca. 18.000 Einwohnern bietet die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergarten, Schulen etc.

Während die Liegenschaft in Dresden voraussichtlich den Bau von mehreren Einfamilienhäusern ermöglicht, handelt es sich bei den Objekten in Borsdorf um zwei Eigentumswohnungen und diverse Stellplätze, die renoviert und verkauft werden.

Da die Umsätze aus den Eigentumswohnungen erst im 2. Halbjahr zu Buche schlagen, sind diese in den Zahlen für das erste Halbjahr nicht enthalten. Die Umsätze lagen im 1. Halbjahr 2016 bei 8.439.904,89 € und das vorläufige Ergebnis bei 173.769,61 €.

Im Rahmen der Errichtung der Bauvorhaben nehmen wir keine Bankkredite in Anspruch. Der Ankauf der Grundstücke erfolgt durch Eigenmittel und den Bau der Vorhaben finanzieren wir mittels der Erwerberraten nach MaBV.

Die bereits akquirierten Grundstücke und Projekte lassen uns optimistisch in die Zukunft blicken.

Berlin, im September 2016



Stefan Demske

## ZWISCHENLAGEBERICHT

### A. GESCHÄFTSMODELL

#### **Tätigkeitsschwerpunkt im Bauträgergeschäft**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen liegt im Bauträgerbereich mit dem Fokus auf Wohnungsneubauvorhaben mittlerer Größenordnung an attraktiven Standorten wie z.B. Berlin und Leipzig.

Die Gesellschaft ist seit 2008 in Berlin ansässig und auf den Berliner Immobilienmarkt spezialisiert und etabliert. Es besteht ein breites Netzwerk zu Immobilien und Finanzexperten. Soweit es die Ertragslage zulässt, plant die CR Capital Real Estate AG zukünftig im Raum Leipzig und Dresden zu investieren um die wirtschaftliche und strategische Entwicklung der Gesellschaft weiter voranzutreiben.

Mit attraktiven Preisen für Häuser und Eigentumswohnungen strebt der CR Konzern die Preisführerschaft an. Damit wird ein schneller und 100%iger Verkauf der erstellten Objekte sichergestellt. Das Preisniveau wird einerseits mit eigenen günstigen Kostenstrukturen und andererseits mit einer entsprechenden Einkaufs- und Vergabepolitik erzielt.

Die Grundstücke sowie die Projektentwicklungen werden aus Eigenmitteln finanziert. In der Regel sind die Bauvorhaben bei Baubeginn bereits größtenteils verkauft und finanzieren sich dadurch in der Bauphase vor allem mit Hilfe der Erwerberraten nach MaBV, so dass keine Bankdarlehen hierfür notwendig sind.

### B. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### **Deutschland**

Die deutsche Wirtschaft ist auch in den ersten beiden Quartalen 2016 weiter gewachsen. Allerdings hat sich das Wachstumstempo von April bis Juni 2016 etwas abgeschwächt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis-, saison- und kalenderbereinigt im ersten Quartal 2016 rund 0,7 Prozent über dem Niveau des Vorquartals lag, stieg es im zweiten Quartal 2016 mit 0,4 Prozent nicht ganz so stark, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte. Vor allem vom Außenbeitrag, der Differenz aus Exporten und Importen, kamen positive Impulse. Insgesamt wurden 1,2 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland exportiert als im Auftaktquartal 2016.

Positiv entwickelte sich auch der Arbeitsmarkt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zählte Deutschland 43,5 Mio. Erwerbstätige im zweiten Quartal 2016. Dies waren 529.000 Personen mit Arbeitsort in Deutschland mehr (bzw. 1,2 Prozent mehr) als im Vergleich zur Vorjahresperiode und 461.000 (bzw. 1,1 Prozent) mehr als im ersten Quartal 2016. Dabei

haben überwiegend die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Gesamterwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahresquartal beigetragen.

### **Berlin**

Für den Wirtschaftsstandort Berlin lieferte im ersten Halbjahr 2016 der gesamte Branchenmix aus Produktion und Dienstleistungen Wachstumsimpulse, wie aus dem Konjunkturbericht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung zum zweiten Quartal 2016 hervorgeht. So hat sich die Berliner Industrie in stabiler Verfassung gezeigt und die Umsätze im zweiten Quartal und im ersten Halbjahr 2016 im Vorjahresvergleich gesteigert. Vor allem durch eine positive Entwicklung im Wohnungsbau konnte auch das Bauhauptgewerbe zulegen. Hier waren Zuwachsraten von 28,9 Prozent im ersten Quartal und 63,9 Prozent im zweiten Quartal zu verzeichnen. Das Plus für das erste Halbjahr 2016 belief sich insgesamt auf 48,0 Prozent. Damit entfielen 58 Prozent des Umsatzanstieges im Bauhauptgewerbe im ersten Halbjahr 2016 auf den Wohnungsbau. Ein starker Wachstumstreiber war weiterhin der Dienstleistungsbereich. Auch der Berlin-Tourismus boomt nach wie vor und führte zu steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen.

Wie die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung weiter ausführte, ist der Arbeitsmarkt in Berlin im Zuge der guten wirtschaftlichen Entwicklung durch eine starke Jobdynamik geprägt. Demnach lag das Beschäftigungswachstum in Berlin im Juni 2016 mit 4,1 Prozent zum Vorjahresmonat klar über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 2,0 Prozent. Gleichzeitig war die Arbeitslosenquote in Berlin im Mai 2016 mit 9,7 Prozent erstmals seit der deutschen Wiedervereinigung unter zehn Prozent gesunken. Im Juni 2016 lag die Arbeitslosenquote sogar nochmals 0,2 Prozentpunkte darunter.

### **Deutscher Immobilienmarkt**

Der deutsche Immobilienmarkt war laut einer Analyse von Jones Lang LaSalle (JLL) durch einen „Preisboom“ auf den Wohnungsmärkten in den ersten sechs Monaten 2016 geprägt. Stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen, das zuwanderungsbedingt hohe Bevölkerungswachstum sowie steigende Haushaltszahlen sorgten demnach für eine große Nachfrage nach Wohnungen auf dem hiesigen Markt. Infolge dessen waren in der Berichtsperiode ein starker Mietpreisanstieg sowie eine dynamische Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen zu verzeichnen. In den acht von JLL im ersten Halbjahr 2016 untersuchten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) war sogar mit einem Plus von durchschnittlich 6 Prozent der stärkste Mietpreisanstieg in einem Jahresvergleich seit Beginn der Untersuchung in 2004 zu verzeichnen. Dabei bleibt München die Stadt mit den höchsten Angebotsmieten. Auf Jahressicht legten diese um 6,2 Prozent auf 16,90 Euro pro Quadratmeter und Monat zu. Das stärkste Plus im Vergleich zur Vorjahresperiode verzeichnete Düsseldorf mit deutlich über 7 Prozent auf 10,35 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Bei den Preisen für Eigentumswohnungen ist der Aufwärtstrend laut JLL ungebrochen. Die Experten begründeten diese Entwicklung mit dem günstigen Finanzierungsumfeld, fehlenden Anlagealternativen sowie mit dem knappen Angebot, insbesondere in Großstädten. In den acht betrachteten Städten variierten die Preise zwischen 6.490 Euro pro Quadratmeter in München, was einem Anstieg um 12,5 Prozent zum Vorjahreszeitraum entspricht, und 1.620 Euro pro

Quadratmeter in Leipzig. Leipzig wies mit einem Anstieg von 20 Prozent allerdings die stärkste Verteuerung auf.

Im ersten Halbjahr 2016 kam es laut JLL aufgrund von ausbleibenden Großtransaktionen, welche zu hohen Umsätzen in den vergangenen Jahren geführt hatten, zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens für Wohnimmobilien. Mit rund 4,4 Mrd. Euro zählte das erste Halbjahr 2016 zu den umsatzschwächsten der vergangenen fünf Jahre. Allerdings sei die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnimmobilien weiterhin hoch, so JLL. Das wird durch die zunehmende Anzahl an Forward Deals beim Kauf von Projektentwicklungen untermauert. Von Januar bis Juni 2016 wurden mehr als ein Viertel des Gesamttransaktionsvolumens bzw. 1,2 Mrd. Euro in Projektentwicklungen investiert.

### **Berliner Immobilienmarkt**

Die solide Wirtschaftsentwicklung und die starke Nachfrage nach Wohnungen sorgten am Berliner Immobilienmarkt für weitere Preisanstiege. Im Residential City Profile Berlin von JLL heißt es in einem Fazit für das erste Halbjahr 2016, dass ein „Mietpreisschub“ zu verzeichnen war. So stiegen die Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) im ersten Halbjahr 2016 um 5,4 Prozent auf rund 9,55 Euro pro Quadratmeter. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verzeichnete zwar den höchsten Anstieg, ist aber nach wie vor der Bezirk mit der geringsten Angebotsmiete in Höhe von 6,95 pro Quadratmeter und Monat. Auch für andere Bezirke mit einem unterdurchschnittlichen Preisniveau wie Lichtenberg, Reinickendorf und Treptow-Köpenick ergaben sich Zuwächse. Auch die Trendlagen Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln und Wedding verteuerten sich deutlich. Ebenso gehörte Charlottenburg-Wilmersdorf zu den Bezirken mit einem hohen Mietanstieg.

Die Mieten für Neubauwohnungen verteuerten sich im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 6 Prozent auf rund 12,80 Euro pro Quadratmeter. Vor allem in den Randbezirken zogen die Neubaumieten innerhalb eines Jahres spürbar an.

Darüber hinaus legten auch die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin weiter zu. Mit rund 3.320 Euro pro Quadratmeter lagen diese im ersten Halbjahr 2016 rund 9,9 Prozent über dem Vorjahresniveau. Allerdings variierten die Preise in den Bezirken deutlich. In Mitte waren die Angebotspreise mit 4.300 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt zwar am höchsten, dafür stiegen sie im Berichtszeitraum im Gegensatz zu den anderen Bezirken nur geringfügig (1,7 Prozent). Insgesamt ergaben sich die größten Preisanstiege von deutlich über 15 Prozent in den bisher preiswerten Segmenten wie zum Beispiel Spandau, Lichtenberg und Marzahn.

Neubauwohnungen verteuerten sich im Vergleich zum vorangegangenen Halbjahr in Berlin durchschnittlich um rund 150 Euro pro Quadratmeter auf rund 4.450 Euro pro Quadratmeter. In den Bezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf lag das Preisniveau knapp über der 5.000 Euro-Marke pro Quadratmeter.

Laut JLL ist Berlin nach wie vor an der Spitze der wichtigsten deutschen Investitionsstandorte für Wohnimmobilien. Insgesamt wurden in der Bundeshauptstadt im ersten Halbjahr 1,1 Mrd. Euro auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien umgesetzt. Dies ist ein Viertel des gesamten



Transaktionsvolumens für Wohnportfolios in Deutschland im ersten Halbjahr 2016. Allerdings habe sich der Rückgang der Fusionen des vergangenen Jahres bemerkbar gemacht. So wechselten mit ca. 7.100 Einheiten nur noch ein Viertel so viele Wohnungen wie im Vorjahreshalbjahr die Besitzer. Ein anderes Bild zeigt sich bei den Projektentwicklungen: Investitionen in noch nicht fertiggestellte Projekte erreichten mehr als 250 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 75 Prozent.

### **Leipziger Immobilienmarkt**

Leipzig gehört zu den wichtigsten Wirtschaftszentren der östlichen deutschen Bundesländer und verzeichnet seit Jahren ein Bevölkerungswachstum. Im ersten Halbjahr 2016 ist die Einwohnerzahl um 5.044 Personen auf 572.890 gestiegen, wie das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig im Statistischen Quartalsbericht II/2016 mitteilte. Zusammen mit einer zunehmenden Anzahl der Haushalte und einer nach wie vor verhaltenen Bautätigkeit wirkt sich dies deutlich auf den dortigen Immobilienmarkt aus und führt zu einem breiten Anstieg der Mieten in allen Lagen. Dies ergab eine Analyse von JLL zum ersten Halbjahr 2016. Durchschnittlich ist die Angebotsmiete in Leipzig um 6,9 Prozent auf rund 6,20 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Dabei waren Wohnungen im Zentrum mit 7,90 Euro je Quadratmeter am teuersten. In einzelnen Objekten lag die Spitzenmiete hier sogar bei 14,00 Euro. Der höchste Preisanstieg von mehr als 10 Prozent ergab sich im Bezirk Ost (auf 5,60 Euro je Quadratmeter). Die Angebotsmieten stiegen erneut vor allem in Trendvierteln wie Schleußig, Plagwitz (Bezirk Südwest) und Volkmarsdorf (Bezirk Ost).

Neubauwohnungen wurden laut JLL im Durchschnitt in Leipzig für 9,00 Euro je Quadratmeter angeboten. Damit lag der Preis rund 8 Prozent über dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen im ersten Halbjahr 2016 auf Jahressicht um über 20 Prozent auf 1.620 Euro je Quadratmeter. Nahezu ein Drittel des gesamten Marktes machen derzeit Neubauwohnungen aus. Diese wurden in den ersten sechs Monaten 2016 im Durchschnitt für 3.200 Euro pro Quadratmeter angeboten und sind damit 11 Prozent teurer als im Vorjahreszeitraum. In gefragten Lagen wie Schleußig und Plagwitz wurden die höchsten Preise mit rund 3.900 Euro je Quadratmeter verlangt.

Das Investitionsvolumen für Wohnobjekte und -portfolios in Leipzig lag im Berichtszeitraum mit mehr als 280 Mio. Euro etwa 40 Prozent über dem Vorjahreszeitraum und war mehr als dreimal so hoch wie im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt. Der JLL-Analyse zufolge war der Markt geprägt durch viele kleinere Transaktionen mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 100 Wohnungen.

## **C. GESCHÄFTSVERLAUF**

Das erste Halbjahr des Berichtszeitraums verlief planmäßig. Das Mietobjekt in der Griegstr. 2/2a und die Gewerbeimmobilien in Schönefeld wurden im 1. Quartal 2016 übergeben. Das Objekt in der Borgmannstraße in Berlin-Köpenick wurde fertiggestellt und wird seit Juli 2016 an seine Erwerber übergeben. Auch wurde das Projekt in Schkeuditz weiter entwickelt.

## D. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Der Substanzwert des Konzerns hat sich deutlich erhöht, da sich die Eigenkapitalausstattung verbessert hat. Die liquiden Mittel mit derzeit 6 Mio. EUR sind hoch und lassen Investitionen in unsere Projektvorhaben zu. Der Umsatz beläuft sich auf TEUR 8.439 (Veräußerung der Bestandsobjekte) im ersten Halbjahr 2016 (30.06.2015: TEUR 6.484). Das Gesamtergebnis der Berichtsperiode beträgt 173.769,61 EUR (30.06.2015: TEUR -316).

Die CR Capital Real Estate AG weist nur einen geringen Finanzierungsbedarf auf und konnte im ersten Halbjahr die Eigenkapitalquote weiter stärken.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als gut zu bezeichnen.

## E. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des ersten Halbjahres 2016 wurde das Sondereigentum an die Erwerber in der Borgmannstr. 16 übergeben. Weitere wesentliche Änderungen bezogen auf die laufende Geschäftstätigkeit ergeben sich nicht.

## F. RISIKOBERICHT

Der CR Capital Konzern verfügt über ein Risikomanagement, das laufend aktualisiert und angepasst wird. Während des ersten Halbjahres 2016 haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vollständigen Risikobericht aus dem Geschäftsbericht 2015 ergeben.

## G. PROGNOSEBERICHT

### **Prognose wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft dürfte auch in 2016 und 2017 den Aufwärtstrend fortsetzen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet ein Wachstum von 1,9 Prozent für das laufende Jahr 2016. Allerdings dürfte nach DIW-Einschätzung die Brexit-Entscheidung Großbritanniens für das Jahr 2017 dämpfend wirken, da weltweit viele Unternehmen ihre Investitionen aufschieben würden. Entsprechend wurde im September 2016 die bisherige Prognose für 2017 von 1,1 Prozent auf 1,0 Prozent angepasst. Darüber hinaus gibt es im kommenden Jahr drei Arbeitstage weniger als in 2016, was das Wachstum ebenfalls bremst. Für 2018 sind die Experten wieder zuversichtlicher und erwarten ein Wachstum von 1,6 Prozent.

Nach Angaben der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung boomt die Wirtschaft in Berlin und wird auch im weiteren Jahresverlauf auf Wachstumskurs bleiben. Ein starkes Auftragsplus im Bauhauptgewerbe im ersten Halbjahr 2016 deutet auf einen anhaltenden Aufschwung hin, heißt es im Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage Berlins. Auch der Berlin-Tourismus steuert demnach in 2016 neue Rekordwerte an, nachdem bereits in 2015 die 30-Millionen-Marke bei den Übernachtungen erstmals überschritten wurde.

Laut JLL (Überblick zum Wohnungsmarkt Deutschland 2016) gibt es ein anhaltend positives Umfeld auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Demnach dürfte auch auf absehbare Zeit die Nachfrage nach Wohnimmobilien hierzulande hoch bleiben. Steigende Einkommen und ein günstiges Finanzierungsumfeld würden sich positiv auf die Nachfrage auswirken. Deutschland gelte aus Sicht institutioneller Investoren nach wie vor als sicherer Hafen. Auch werde die Nachfrage durch zunehmende Bevölkerungszahlen, vor allem in wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen, bei einer zu geringen Bautätigkeit verstärkt. Auch mittelfristig dürfte das Bauvolumen in den Wachstumsstädten die Nachfrage nicht bedienen können. Der JLL-Analyse zufolge sollten die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Investitionsobjekte weiter anziehen.

#### **Prognose der Geschäftsentwicklung**

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der CR Capital Real Estate AG wird die Realisierung laufender und neuer Bauträgerprojekte sein. Die CR Capital Real Estate AG wird geringere Umsätze aus der Vermietung realisieren.

Das Potential der Liegenschaften in Schkeuditz lässt in den nächsten Jahren erfreuliche Ergebnisse erwarten. In den nächsten zwei bis drei Jahren sollen zunächst ca. 100 Reihenhäuser entstehen. Seit Anfang 2016 wurden die Baufelder entwickelt (Archäologische Untersuchungen, Waldumsiedlung, Naturschutz, Kampfmittelsuche, Altlasten,...).

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. Januar bis 30. Juni 2016 (ungeprüft) - Bilanzierung nach IFRS

	EUR	EUR	30.06.2015 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>8.439.904,89</b>	<b>6.484</b>
Umsätze aus Vermietung	332.216,54		458
Aufwendungen aus Vermietung	-137.188,37		-75
Mietergebnis		195.028,17	383
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	2.107.688,35		6.025
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-2.104.222,65		-5.695
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		3.465,70	330
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	6.000.000,00		0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-6.000.000,00		0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		0,00	0
Sonstige betriebliche Erträge		89.028,57	53
Neubewertung der Renditeliegenschaften		0,00	-70
<b>2. Rohergebnis</b>		<b>287.522,44</b>	<b>696</b>
Personalaufwand	-352.235,91		-335
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-10.075,04		-12
Wertminderung Vorräte und Forderungen	0,00		-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-339.415,87		-394
<b>3. EBIT</b>		<b>-414.204,38</b>	<b>-66</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.794,62		53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-153.617,69		-105
<b>4. EBT</b>		<b>-530.027,45</b>	<b>-117</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		700.911,35	-199
Sonstige Steuern		2.885,71	0
<b>5. Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		<b>173.769,61</b>	<b>-316</b>

## KONZERN-BILANZ

Zum 30. Juni 2016 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

### AKTIVSEITE

	EUR	31.12.2015 TEUR
Liquide Mittel	6.400.843,69	1.947
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	605.726,61	520
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	12.138.994,37	13.040
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	27.169,95	34
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	215.968,52	161
Forderungen aus Ertragsteuern	180.588,91	147
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>19.569.292,05</b>	<b>15.849</b>
Immaterielle Vermögenswerte	6.742,00	9
Geschäfts- oder Firmenwert	6.578.883,08	6.579
Sachanlagen	35.528,96	65
Renditeliegenschaften	7.176.096,72	13.150
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.797.250,76</b>	<b>19.803</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>33.366.542,81</b>	<b>35.651</b>

## KONZERN-BILANZ

Zum 30. Juni 2016 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

### PASSIVSEITE

	EUR	31.12.2015 TEUR
Rückstellungen	1.257.402,80	1.523
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	89.755,37	3.434
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.978,44	255
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0,00	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.688.104,17	6.049
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>9.370.240,78</b>	<b>11.260</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	2.077.306,69	2.121
Latente Steuern	1.206.676,58	1.731
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.283.983,27</b>	<b>3.852</b>
Gezeichnetes Kapital	18.783.778,00	18.784
Gesetzliche Rücklage	192.716,46	193
Andere Gewinnrücklagen	1.185.622,26	1.186
Bilanzgewinn	1.059.258,17	885
Abzüglich eigener Anteile	-509.056,13	-509
<b>Eigenkapital</b>	<b>20.712.318,76</b>	<b>20.539</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>33.366.542,81</b>	<b>35.651</b>

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Zum 30. Juni 2016 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

EUR	Gezeichnetes Kapital	Erworbene eigene Anteile	Gesetzliche Rücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / -verlust	Zwischensumme	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2015	18.783.778,00	-499.348,89	192.716,46	1.185.622,26	-802.666,46	18.860.101,37	18.860.101,37	18.860.101,37
Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	1.688.155,02	1.688.155,02	1.688.155,02	1.688.155,02
Einstellung / Auflösung Rücklagen	0,00	-9.707,24	0,00	0,00	0,00	-9.707,24	-9.707,24	-9.707,24
Stand am 01.01.2016	18.783.778,00	-509.056,13	192.716,46	1.185.622,26	885.488,56	20.538.549,15	20.538.549,15	20.538.549,15
Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	173.769,61	173.769,61	173.769,61	173.769,61
Stand am 30.06.2016	18.783.778,00	-509.056,13	192.716,46	1.185.622,26	1.059.258,17	20.712.318,76	20.712.318,76	20.712.318,76



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 (ungeprüft) - Bilanzierung nach IFRS

	EUR	01.01.- 31.12.2015 TEUR
Periodenergebnis	173.769,61	1.688
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.075,04	28
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-148.383,53	-889
Zunahme/Abnahme durch Zeitwertbewertung	0,00	-3.944
Zunahme/Abnahme der Vorräte	901.203,24	4.524
Abnahme / Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva	-133.710,72	6.837
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.719.274,62	-6.248
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	22.174,00	0
Zinsaufwendungen / -erträge	115.827,12	189
Sonstige Beteiligungserträge	-4,05	0
Ertragssteueraufwand / -ertrag	-700.911,35	823
Ertragssteuerzahlungen	25.287,65	-25
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.984.601,63</b>	<b>2.984</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-4
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens / Renditeimmobilien	6.000.000,00	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Renditeimmobilien	-26.986,72	-113
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0,00	-4.250
Zinserträge	37.790,57	57
Beteiligungserträge	4,05	0
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>6.010.807,90</b>	<b>-4.310</b>
Veränderung der Bankverbindlichkeiten	-3.387.605,46	564
Auszahlungen aus dem Erwerb von eigenen Aktien	0,00	-10
Zinsaufwendungen	-153.617,69	-247
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.541.223,15</b>	<b>308</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,00	1
<b>Cash Flow</b>	<b>4.454.186,38</b>	<b>-1.018</b>
Liquide Mittel am 01.01.2016 / Vorjahr	1.946.657,31	2.965
Liquide Mittel am 30.06.2016 / Vorjahr	6.400.843,69	1.947
Veränderung Liquide Mittel	4.454.186,38	-1.018

# VERKÜRZTER KONZERNANHANG

zum 30. Juni 2016 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

## 1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2016 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2015 der CR Capital Real Estate AG dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards. Die Zahlen sind ungeprüft.

Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie der Ausübung der in den IFRS enthaltenen Wahlrechte verweisen wir auf den Anhang des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2015.

## 2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Konzernabschluss 31. Dezember 2015 unverändert.

## 3. Angaben zur Konzernbilanz

Die **liquiden Mittel** umfassen im wesentlichen Bankguthaben und belaufen sich auf TEUR 6.400 (31.12.2015: TEUR 1.947). Sie werden mit ihren Nominalwerten erfasst.

Durch den Abgang des Objektes in der Griegstraße 2/2a zu Jahresbeginn sind die **Vorräte** auf TEUR 12.138 (31.12.2015: TEUR 13.040) gesunken. Durch die Aktivierung der unfertigen Bauten sind die Vorräte jedoch nicht in Höhe des Abgangs der Griegstraße gesunken.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich u.a. um debitorische Kreditoren, um Umsatzsteuerforderungen sowie um hinterlegte Kautionen. Bei den **Forderungen aus Ertragsteuern** handelt es sich um erstattungsfähige Gewerbe- und Körperschaftssteuer inkl. Solidaritätszuschlag.

Mit dem Verkauf der Liegenschaften in Schönefeld haben sich sowohl die **Renditeliegenschaften** als auch die **Sachanlagen** verringert.

Nach dem Verkauf der Bestandsobjekte wurden die Bankdarlehen zurückgezahlt und die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sanken um TEUR 3.344.

Die **sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** belaufen sich auf TEUR 7.688 (31.12.2015: TEUR 6.049), davon entfallen TEUR 7.656 auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 18.783.778,00 und hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Durch die Erhöhung des Bilanzgewinns auf TEUR 1.059 (31.12.2015: TEUR 885) stieg die Eigenkapitalquote auf 62,1 % (31.12.2015: 57,6 %).

#### 4. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

##### Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann

##### Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Dr. Pahl	Christian	Stellv. Vorsitzender	Diplom-Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

#### 5. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2016

Bezogen auf die laufende Geschäftstätigkeit des CR Konzerns ergeben sich nach dem Stichtag wesentliche Ereignisse: Die umsatzwirksame Übergabe des Objektes in der Borgmannstraße in Berlin Köpenick begann im Juli 2016 und wird voraussichtlich im Oktober 2016 abgeschlossen.

Berlin, im September 2016

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

CR Capital Real Estate AG  
Fasanenstr. 77  
10623 Berlin

### KONTAKT

Telefon: +49 (0)30 889 26 88 0  
Telefax: +49 (0)30 889 26 88 69  
E-Mail: [info@cr-cap.de](mailto:info@cr-cap.de)  
[www.capital-real-estate-ag.de](http://www.capital-real-estate-ag.de)