

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

## Zwischenbericht 2017 der CR Capital Real Estate AG



## CR Capital Real Estate AG am Kapitalmarkt

Im ersten Halbjahr 2017 waren die Aktienmärkte trotz einiger Schwankungen in einer guten Verfassung. Erst zum Ende des Halbjahres kamen die Märkte dann aber u.a. aufgrund des stetig gestiegenen Euros wieder etwas unter Druck. Dennoch gewann der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen Unternehmen umfasst, im ersten Halbjahr 7,4 Prozent. Der Nebenwerteindex MDAX legte um 10,2 Prozent und der Kleinwerteindex SDAX sogar um 13,9 Prozent in den ersten sechs Monaten zu.

Die Aktie der CR Capital Real Estate AG zeigte in diesem Marktumfeld eine seitwärts gerichtete Kursentwicklung, wobei aber größere Schwankungen zu verzeichnen waren. Am 2. Januar 2017 verbuchte das Papier seinen Halbjahres-Höchststand im elektronischen Handelssystem Xetra bei einem Schlusskurs von 2,00 Euro. Danach gab die Aktie die Gewinne aber wieder ab. Am 19. Mai markierte die Aktie der CR Capital Real Estate AG den tiefsten Stand der ersten sechs Monate bei einem Xetra-Schlusskurs von 1,54 Euro. Bis zum Ende des Halbjahres konnte das Papier die Verluste fast wieder vollständig aufholen und ging am 30. Juni mit einem Xetra-Schlusskurs von 1,86 Euro aus dem Handel. Damit verzeichnete die Aktie im 1. Halbjahr 2017 einen leichten Kursverlust von 2,1 Prozent.

Im Berichtszeitraum wurden an allen deutschen Börsen durchschnittlich 14.718 Aktien der CR Capital Real Estate AG pro Tag gehandelt. Davon entfielen rund 66 Prozent auf das elektronische Handelssystem Xetra. Die ODDO SEYDLER BANK AG war weiterhin als Designated Sponsor tätig.

Sowohl die GBC AG als auch First Berlin Equity Research analysierten im Berichtszeitraum die Aktie der CR Capital Real Estate AG. Die Analysten der GBC AG empfahlen die Aktie mit einem Kursziel von 2,85 Euro in ihrer jüngsten Analyse vom 1. Juni 2017 zum Kauf. Auch First Berlin hatte zuvor am 23. Mai 2017 die Aktie mit einem Kursziel von 2,80 Euro zum Kauf empfohlen.

Am 15. August 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG in Berlin statt. Die Aktionäre haben sämtlichen Tagesordnungspunkten mit einer Mehrheit von mindestens 99,95 % zugestimmt. Unter anderem wurde die Herabsetzung des Grundkapitals von € 18.783.778,00 auf € 1.878.377,00 zur Schaffung einer freien Kapitalrücklage genehmigt, wobei jeweils 10 Aktien zu einer zusammengelegt werden. Das Grundkapital ist dann eingeteilt in 1.878.377 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

**Kursverlauf der CR Capital - Aktie im ersten Halbjahr 2017 (Xetra)**



**Stammdaten der Aktie:**

Anzahl der Aktien:	18.783.778
WKN:	A0WMQ5
ISIN:	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel:	CRZ
Handelsplätze:	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, Tradegate
Listing:	seit 1. Oktober 2008
Marktsegment:	Basic Board
Indizes:	Dimax (Bankhaus Ellwanger & Geiger)
Designated Sponsoring:	ODDO SEYDLER BANK AG

**Kapitalmarktorientierte Zahlen im ersten Halbjahr 2017**

**Xetra-Schlusskurse:**

Halbjahresende 2017:	1,86 Euro
Höchstkurs am 2. Januar 2017:	2,00 Euro
Tiefstkurs am 19. Mai 2017:	1,54 Euro
Marktkapitalisierung am 30.6.2017:	34,94 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,

die Entwicklung des 1. Bauabschnittes in Schkeuditz bei Leipzig mit einer Grundstücksfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup> und einer erzielbaren Wohnfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> schreitet mit großen Schritten voran. Hier entstehen zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser, sowie Eigentumswohnungen.

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 gut zu erreichen. Schkeuditz mit ca. 18.000 Einwohnern bietet die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kindergärten, Schulen etc.

Nach dem ersten Spatenstich Anfang April 2017, gemeinsam mit Honoratioren der großen Kreisstadt Schkeuditz und des Landkreises, sowie einigen Baubeteiligten aus der Region, wurde umgehend mit der Baumaßnahme begonnen.

Ende des ersten Halbjahres 2017 lag die Verkaufsquote bereits bei über 50 %. Das ermöglicht der CR Capital Real Estate AG das Bauvorhaben durch Eigenmittel und Erwerberraten gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung zu realisieren. Bankkredite werden nicht in Anspruch genommen.

Die Liegenschaft in Dresden-Weißenhof befindet sich in der Entwicklung. Bei positivem Verlauf der Gespräche werden hier ebenfalls zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser, sowie Eigentumswohnungen entstehen.

Das erste Halbjahr 2017 wurde erfolgreich mit einem Ergebnis von TEUR 1.106 abgeschlossen.

Die erfolgversprechende Umsetzung des derzeitigen Projektes Nähe Leipzig, günstigen Wohnraum in hoher Qualität für die junge Familie zu schaffen, lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken.

Berlin, im September 2017



Stefan Demske

## ZWISCHENLAGEBERICHT

## A. GESCHÄFTSMODELL

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist ein im Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse notiertes Immobilienunternehmen. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt in der Projektentwicklung mit dem Fokus auf den Wohnungsneubau vorwiegend für Selbstnutzer in den Städten Berlin, Leipzig und dem Berliner Umland. Dabei wird das günstige Marktumfeld genutzt, um durch Standardisierung und die Bebauung großer Flächen ein gegenüber der Konkurrenz deutlich besseres Preis – Leistungsverhältnis zu erreichen.

## B. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### **Deutschland**

Die deutsche Wirtschaft ist auch im 2. Quartal 2017 erneut kräftig gewachsen. Wachstumstreiber war vor allem die Binnenwirtschaft mit einer Zunahme der privaten und staatlichen Konsumausgaben. Auch die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist ausgezeichnet. Die Unternehmen beurteilten ihre Geschäftslage im Juni noch einmal deutlich besser als im Vormonat und zeigten sich optimistischer für die zweite Jahreshälfte 2017. Im Juni stieg das ifo Geschäftsklima für die Gewerbliche Wirtschaft weiter von 114,6 auf 115,1 Punkte und überbot damit den Rekordwert von Mai. Auch der Index des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung lag im Juni bei 104 Punkten und damit deutlich über der 100-Punkte-Marke, die einen durchschnittlichen Zuwachs der deutschen Wirtschaft anzeigt.

Im 2. Quartal hat sich der beschleunigte wirtschaftliche Aufschwung der deutschen Wirtschaft aus dem Auftaktquartal 2017 fortgesetzt. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte im Zeitraum April bis Juni im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent zu. Damit wuchs die deutsche Wirtschaft so stark wie der Euroraum insgesamt. Auch die Auslandsnachfrage nach deutschen Produkten hat sich positiv entwickelt. Die deutschen Ausfuhren profitierten spürbar von der Entwicklung des Welthandels, der sich seit dem vergangenen Herbst belebt hat. Nach einer starken ersten Jahreshälfte rechnet das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) damit, dass die Wirtschaftsleistung auch im 3. Quartal um etwa 0,6 Prozent steigen wird. Insgesamt haben sich die Konjunkturerwartungen für den Euroraum weiter aufgehellt.

In Deutschland bleibt der private Konsum ungeachtet der Normalisierung bei den Verbraucherpreisen eine wichtige Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Kauflaune der Konsumenten und die Zuversicht des Einzelhandels unterstreichen diesen positiven Eindruck. Auf dem Arbeitsmarkt ist ein erneuter Rückgang der Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Juni 2017 2,473 Millionen Menschen ohne Arbeit. Dies ist der niedrigste Wert in dem Monat seit dem Jahr 1991. Bei der Zahl der Erwerbstätigen vermeldete das Statistische Bundesamt einen neuen Rekord. Mit etwa 44,1 Millionen waren im Juni 2017 so viele Menschen beschäftigt, wie noch nie seit der Wiedervereinigung Deutschlands.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung des 1. Halbjahres haben einige Ökonomen ihre Konjunkturprognosen für Deutschland heraufgesetzt. Die Bundesbank erwartet im Gesamtjahr 2017 einen Anstieg beim Bruttoinlandsprodukt um 1,9 Prozent. 2016 war die deutsche Wirtschaft ebenfalls um 1,9 Prozent gewachsen. Auch das ifo Institut für Wirtschaftsforschung hat im Juni 2017 seine Wachstumsprognose für das laufende Jahr von 1,5 auf 1,8 Prozent erhöht. Als Wachstumstreiber sahen die Forscher vor allem die Konsumnachfrage der privaten Haushalte und die rege Bautätigkeit. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) rechnet in diesem Jahr laut aktueller Konjunkturprognose mit einer Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 2 Prozent. Für 2018 wird ein Anstieg auf 2,2 Prozent erwartet.

### **Berlin**

Der Wohnungsbau entwickelte sich positiv mit einem Zuwachs der Umsätze von 9,6 Prozent in den ersten sechs Monaten 2017, während die Umsätze in Berlins Bauhauptgewerbe 2017 etwas geringer ausfielen. Dies ist unter anderem dem starken Anstieg im Jahr 2016 geschuldet. Die guten Standortbedingungen sprechen auch laut den jüngsten Umfragen der IHK, der Handwerkskammer und der KMU-Umfrage von IBB/Creditreform für einen anhaltenden Aufschwung des Berliner Baugewerbes.

Besonderer Treiber der wirtschaftlichen Dynamik ist vor allem die Dienstleistungsbranche, die auch den Großteil der Wertschöpfung erbringt. Der Jobboom auf dem Berliner Arbeitsmarkt hielt auch im 1. Halbjahr 2017 an. Im Juni gab es insgesamt 1,425 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, fast 60.000 bzw. 4,4 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. In keinem anderen Bundesland war die Zuwachsrate laut des Konjunkturberichts der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung an neuen Jobs so hoch wie in Berlin. Mit zunehmender Beschäftigung ist auch die Arbeitslosigkeit in Berlin gesunken. Die Arbeitslosenquote beträgt 9,0 Prozent und liegt seit Frühjahr 2016 unter der 10-Prozent-Marke.

### **Deutscher Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist weiterhin von sehr positiven Tendenzen geprägt. Dazu gehören die stabile Konjunkturlage und die erfreuliche Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Hinzukommen die fehlenden Anlagealternativen aufgrund der niedrigen Zinsen, wodurch sich eine insgesamt hohe Nachfrage nach Immobilieneigentum ergibt. Im 1. Halbjahr 2017 hat der deutsche Immobilienmarkt die positive Entwicklung mit hohen Preissteigerungen auf den Wohnungsmärkten fortgesetzt. Besonders in den Großstädten sind die Preise für Wohnimmobilien seit 2010 kräftig angestiegen. Nach Daten von ImmobilienScout24 allein in Berlin um über 22 Prozent zwischen August 2016 und August 2017.

In den meisten der acht Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig) hat sich laut einer Studie von JLL das hohe Mietpreiswachstum des vergangenen Jahres fortgesetzt. Auf Jahressicht betrug das gemittelte Plus rund 7 Prozent. Die Spanne reichte dabei von unter 1 Prozent in Hamburg bis 13 Prozent in Berlin. Damit ergibt sich ein Mietpreisanstieg seit 2004 zwischen plus 32 Prozent in Köln und plus 80 Prozent in Berlin. Auch das Transaktionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt Deutschland war weiter im Aufwind und summiert sich laut Savills im 1. Halbjahr 2017 auf knapp 6 Mrd. Euro. Dies ist ein Anstieg um mehr als 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Die Preise für Eigentumswohnungen haben weiter angezogen. Auf Jahressicht verteuerten sich die Angebots-Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin mit knapp 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum am stärksten. Zweistellig bilanziert auch der Eigentumswohnungsmarkt in Düsseldorf mit einem Anstieg der Preise um 10 Prozent. Hamburg, Frankfurt, Leipzig und Köln verzeichnen einen Anstieg zwischen 7 und 9 Prozent.

Auf der Finanzierungsseite sind die Zinsen weiterhin niedrig. Die EZB hatte im Jahr 2016 erstmals den Leitzins auf 0 Prozent gesenkt. Zu einer Erhöhung des Leitzinses in Europa ist es bisher nicht gekommen. Auf der Ratssitzung der Europäischen Zentralbank (EZB) im Juni hat die EZB den Leitzins unverändert bei null Prozent belassen. Die Niedrigzinspolitik der EZB sorgt damit noch immer für eine Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland weiter steigen lassen könnte. Für in- und ausländische Investoren bleiben Immobilien in Deutschland auch 2017 ein Stabilitätsanker.

Die Immobilienwirtschaft blickt daher nach Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln insgesamt sehr positiv in die Zukunft. Die Rahmenbedingungen seien aufgrund des Dreiklangs aus robuster Konjunktur, starker Zuwanderung und niedrigen Zinsen geradezu optimal. Auf Dauer werde sich jedoch einer oder mehrere dieser Faktoren eintrüben. Aktuell spreche viel für eine sanfte Landung, also ein langsames Auslaufen des Preisbooms.

#### **Berliner Immobilienmarkt**

Die von der CR Capital Real Estate AG vorwiegend adressierten Metropolregionen wie Berlin und Leipzig sowie deren Umland weisen eine vergleichsweise hohe Marktdynamik auf. Berlin wächst in hohem Tempo weiter und ein Ende des Investmentbooms ist nicht in Sicht. Dabei stehen insbesondere Projektentwicklungen im Fokus, da es an Bestandsportfolien mangelt.

Bei Eigentumswohnungen sind nach einem vergleichsweise schwachen 2. Halbjahr 2016 die Kaufpreise im 1. Halbjahr 2017 nach Angaben von JLL zu den Miet- und Kaufpreisanstiegen auf den Wohnungsmärkten wieder etwas stärker gestiegen. Berlin erfuhr mit einem Kaufpreisanstieg bei Eigentumswohnungen von fast 13 Prozent den höchsten prozentualen Zuwachs unter den Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart und Leipzig). Die Kaufpreise in Berlin steigerten sich im 2. Halbjahr um 12,5 Prozent auf 3.730 Euro/m<sup>2</sup>.

Auch die Mieten legten im 1. Halbjahr weiter zu. Die Angebotsmieten in Berlin verzeichneten auf Jahressicht ein Plus von 12,8 Prozent und zeigten damit gleichzeitig den höchsten jährlichen Zuwachs seit 2004. Das Mietpreisniveau kletterte auf 10,80 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und damit in die Nähe der 11 Euro-Marke. Aktuelle Baugenehmigungszahlen lassen nach Einschätzung von JLL in Berlin zukünftig eine Stagnation der Bautätigkeit vermuten, sodass die Mietpreise, trotz politischer Versuche die Mieten zu deckeln, aufgrund der hohen Nachfrage weiter deutlich ansteigen dürften.



### **Leipziger Immobilienmarkt**

Leipzig gehört zu den wichtigsten Wirtschaftszentren der östlichen deutschen Bundesländer und verzeichnet seit Jahren ein Bevölkerungswachstum. Im 1. Halbjahr 2017 ist die Einwohnerzahl auf 583.543 Personen gestiegen, die ihre Hauptwohnung in Leipzig hatten, wie das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig im Statistischen Quartalsbericht II/2017 mitteilte. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres zählte die Stadt noch 572.890 Einwohner.

Seit einigen Jahren ist Leipzig nach Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen in Leipzig die am stärksten wachsende Großstadt in Deutschland, was zur verstärkten Wohnraumnachfrage geführt hat. Demnach liegen die mittleren Mieten in den meisten statistischen Bezirken der Universitätsstadt zwischen 5,00 und 7,00 Euro pro m<sup>2</sup>. Für unter 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> werden Wohnungen in den Plattenbaugebieten in Grünau, Schönefeld-Ost und Paunsdorf angeboten.

Die Zunahme der Haushalte und das günstige konjunkturelle Umfeld haben zu einem Anstieg der Angebotsmieten geführt. JLL bezifferte das Mietniveau im 1. Halbjahr 2017 auf 6,55 Euro/m<sup>2</sup>/Monat – ein Plus von 6,0 Prozent auf Jahressicht. Bei der Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen setzte sich in Leipzig mit einem Anstieg von 7,6 Prozent der positive Trend fort (1.750 Euro/m<sup>2</sup>).

Die von der CR Capital Real Estate AG adressierten Immobilienmärkte dürften vor dem Hintergrund der günstigen sozioökonomischen Faktoren, der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien und fehlender Anlagealternativen in den kommenden Jahren weiterhin wachsen.

## **C. GESCHÄFTSVERLAUF**

Die CR Capital Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen schließen das erste halbe Geschäftsjahr 2017 erfolgreich ab. Der Fokus der Geschäftstätigkeit lag im Wesentlichen auf der Realisierung des Projektes in Schkeuditz. Anfang April erfolgte der erste Spatenstich und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen. Das Projekt entwickelt sich äußerst erfreulich. Ausgewählte Grundstücke des mittlerweile 89.000 qm großen Baufeldes wurden verkauft.

## **D. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**

Zum 30.06.2017 beträgt das Gesamtergebnis TEUR 1.106 (Vorjahreszeitraum zum 30.06.2016: TEUR 173).

Das Projekt in Schkeuditz bei Leipzig wird aus Eigenmitteln finanziert. Für die weitere Entwicklung des Baufeldes ist aufgrund der hohen Nachfrage und der damit verbundenen erfreulichen Vertriebsquote keine Fremdfinanzierung nötig. Daher kann die Finanzlage nach wie vor als stabil beschrieben werden. Durch die bilanzielle Umgliederung des ersten Bauabschnitts haben die Renditeliegenschaften ab- und die zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien zugenommen. Weiterhin überzeugt die CR Capital Real Estate AG mit einer starken Eigenkapitalquote von 84% (Vorjahreszeitraum zum 30.06.2017: 62%)

Zusammenfassend kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als stabil und gut bezeichnet werden.

## E. NACHTRAGSBERICHT

Auf der Hauptversammlung am 15. August 2017 wurde auf Ergänzungsantrag einer Aktionärin beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 18.783.778,00, eingeteilt in 18.783.778 Stückaktien, zum Zwecke der Schaffung einer freien Kapitalrücklage um EUR 16.905.401,00 auf EUR 1.878.377,00, eingeteilt in 1.878.377 auf den Inhaber lautende Stückaktien herabzusetzen, wobei jeweils 10 auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einer auf den Inhaber lautende Stückaktie zusammengelegt werden.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Christian Pahl hat sein Mandat als Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung vom 15. August 2017 niedergelegt. Herr Uwe Zimdars wurde als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt.

## F. RISIKOBERICHT

Der CR Capital Real Estate Konzern verfügt über ein Risikomanagement, das laufend aktualisiert und angepasst wird. Während des ersten Halbjahres 2017 haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vollständigen Risikobericht aus dem Geschäftsjahr 2016 ergeben.

## G. PROGNOSEBERICHT

### **Prognose wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich nach wie vor gut und bleibt nach Einschätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) auf klarem Wachstumskurs. Im dritten Quartal stieg das Konjunkturbarometer sogar leicht an auf einen Indexstand von 106 Punkten und lag damit etwas höher als im zweiten Quartal. Im September hatte das DIW seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 2017 um 0,4 Prozentpunkte erhöht auf 1,9 Prozent. Hintergrund war die unerwartet gute Entwicklung der Wirtschaft in den ersten sechs Monaten 2017. Für 2018 sehen die Experten des DIW ein ähnliches Wachstum, da sich sowohl die Beschäftigtenzahl weiter positiv entwickelt als auch exportorientierte Unternehmen von einer starken Auslandsnachfrage profitieren. Für 2019 prognostiziert das DIW ein Wachstum von 1,6 Prozent. Die Gefahr einer Überhitzung sei aber aufgrund von verhaltenen Lohn- und Inflationszuwächsen nicht gegeben.

Auch die Berliner Wirtschaft entwickelt sich laut dem jüngsten Konjunkturbericht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betrieb positiv. Ein weiteres Jahr mit einem erfreulichen wirtschaftlichen Wachstum zeichnet sich den Angaben zufolge ab. Starke Beschäftigungszuwächse sehen die Experten durch positive Impulse aus dem Dienstleistungsbereich sowie dem produzierenden Gewerbe. Nach Angaben der Senatsverwaltung erscheint das Umfeld im Bausektor günstig. Auch wenn die Umsätze im Vergleich zum starken Jahr 2016 bislang eher gedämpft sind, zeigt sich aufgrund der starken Nachfrage ein hoher Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe.

Nach Angaben von Deutsche Bank Research („Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017“ und „Wenige Krisenherde im Häusermarkt der Eurozone“) stehen dem deutschen Wohnimmobilienmarkt für 2017 weitere Preissteigerungen im Bereich Wohnungs-, Hauspreise und Mieten bevor. Davon sind nicht nur bekannte Metropolen, wie Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt betroffen. Dabei sehen die Analysten von Deutsche Bank Research den deutschen Wohnimmobilienmarkt als aktuell fair bewertet an. Für die nächsten Jahre werde nach Einschätzung der Analysten aufgrund der zunehmenden Verknappung des Wohnraums und der weiteren Kapitalflüsse mit einer weiter wachsenden Nachfrage- und Preisdynamik zu rechnen sein.

**Prognose der Geschäftsentwicklung**

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der CR Capital Real Estate AG wird die Entwicklung und Realisierung laufender und neuer Bauträgerprojekte sein.

Das Potential der Liegenschaften in Schkeuditz lässt in den nächsten Jahren erfreuliche Ergebnisse erwarten. Aktuell entstehen im ersten Bauabschnitt 96 Reihenhäuser. In den folgenden Monaten werden diese fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Die Erschließung und die Umsetzung des Bebauungsplanes für die weiteren Baufelder sind und werden Gegenstand der laufenden Geschäftstätigkeit in diesem und im kommenden Jahr sein.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. Januar bis 30. Juni 2017 (ungeprüft) - Bilanzierung nach IFRS

30.06.2016

	EUR	EUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>311.925,34</b>	<b>8.439</b>
Umsätze aus Vermietung	91.925,34		332
Aufwendungen aus Vermietung	-45.115,45		-137
Mietergebnis		46.809,89	195
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	220.000,00		2.107
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-83.216,55		-2.104
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		136.783,45	3
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	0,00		6.000
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0,00		-6.000
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		0,00	0
Sonstige betriebliche Erträge		1.661.726,29	89
Neubewertung der Renditeliegenschaften		0,00	0
<b>2. Rohergebnis</b>		<b>1.845.319,63</b>	<b>287</b>
Personalaufwand	-557.759,94		-352
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-10967,62		-10
Wertminderung Vorräte und Forderungen	-400,00		0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-301.750,78		-339
<b>3. EBIT</b>		<b>974.441,29</b>	<b>-414</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	151,70		37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.276,52		-153
<b>4. EBT</b>		<b>930.316,47</b>	<b>-530</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		175.996,75	700
Sonstige Steuern		30,00	2
<b>5. Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		<b>1.106.343,22</b>	<b>173</b>

## KONZERN-BILANZ

Zum 30. Juni 2017 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

### AKTIVSEITE

	EUR	31.12.2016 TEUR
Liquide Mittel	1.866.543,77	5.441
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	310.829,57	377
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	10.130.493,30	5.277
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.487.070,32	32
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	465.657,84	73
Forderungen aus Ertragsteuern	0,00	0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>14.260.594,80</b>	<b>11.200</b>
Immaterielle Vermögenswerte	6.778,23	10
Geschäfts- oder Firmenwert	6.578.883,08	6.579
Sachanlagen	30.113,98	33
Finanzanlagen	543.229,07	382
Renditeliegenschaften	6.755.400,00	9.175
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.914.404,36</b>	<b>16.179</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>28.174.999,16</b>	<b>27.379</b>

## KONZERN-BILANZ

Zum 30. Juni 2017 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

### PASSIVSEITE

	EUR	31.12.2016 TEUR
Rückstellungen	166.335,41	221
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	94.931,68	93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145.718,22	198
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	177.467,20	87
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.770,64	12
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>594.223,15</b>	<b>611</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.981.970,41	2.029
Latente Steuern	1.857.479,31	2.034
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.839.449,72</b>	<b>4.063</b>
Gezeichnetes Kapital	18.783.778,00	18.784
Gesetzliche Rücklage	192.716,46	193
Andere Gewinnrücklagen	1.185.622,26	1.186
Bilanzgewinn	4.158.647,91	3.052
Abzüglich eigener Anteile	-579.438,34	-509
<b>Eigenkapital</b>	<b>23.741.326,29</b>	<b>22.705</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>28.174.999,16</b>	<b>27.379</b>

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Zum 30. Juni 2017 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage EUR	Andere Gewinnrücklagen EUR	Bilanzverlust EUR	Abzüglich eigener Anteile	Zwischensumme	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital gesamt
Stand am 31.12.2015	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	885.488,53	-509.056,13	20.538.549,12	20.538.549,12	20.538.549,12
Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	2.166.816,16	0,00	2.166.816,16	2.166.816,16	2.166.816,16
Stand 31.12.2016	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	3.052.304,69	-509.056,13	22.705.365,28	22.705.365,28	22.705.365,28
Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-70.382,21	-70.382,21	-70.382,21	-70.382,21
Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	1.106.343,22	0,00	1.106.343,22	1.106.343,22	1.106.343,22
Stand am 30.06.2017	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	4.158.647,91	-579.438,34	23.741.326,29	23.741.326,29	23.741.326,29



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 (ungeprüft) - Bilanzierung nach IFRS

	EUR	01.01.- 30.06.2016 TEUR
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	930.346,47	173
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.967,62	10
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-16.770,13	-126
Zunahme/Abnahme durch Zeitwertbewertung	-158.611,11	0,00
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften und der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.428.099,04	901
Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten	-2.768.692,22	-133
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0,00	1.719
Zinsaufwendungen / -erträge	0,00	115
Sonstige Beteiligungserträge	0,00	0
Ertragssteueraufwand / -ertrag	0,00	-700
Ertragssteuerzahlungen	-7,69	25
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.430.866,11</b>	<b>1.984</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens / Renditeimmobilien	0,00	6.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Renditeimmobilien	-5.208,83	-27
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0,00	0
Zinserträge	0,00	37
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-5.208,83</b>	<b>6.010</b>
Auszahlung für den Kauf eigener Aktien	-70.382,21	0
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00	0
Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-45.363,48	-3.541
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-115.745,69</b>	<b>-3.541</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-22.939,83	0
<b>Cash Flow</b>	<b>-3.551.820,63</b>	<b>4.454</b>
Liquide Mittel am 01.01.2017 / Vorjahr	5.441.304,23	1.946
Liquide Mittel am 30.06.2017 / Vorjahr	1.866.543,77	6.400
Veränderung Liquide Mittel	-3.551.820,63	4.454

# VERKÜRZTER KONZERNANHANG

zum 30. Juni 2017 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

## 1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2017 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2016 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 2016.

## 2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Konzernabschluss 31. Dezember 2016 unverändert.

## 3. Ausgewählte Angaben zur Konzernbilanz

Die **liquiden Mittel** umfassen im wesentlichen Bankguthaben und belaufen sich auf TEUR 1.866 (31.12.2016: TEUR 5.441). Sie werden mit ihren Nominalwerten erfasst und sind aufgrund der Projektinvestitionen zum Vorjahr gesunken.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich um Kaufpreisforderungen.

Durch die bilanzielle Umgliederung der Liegenschaften in Schkeuditz haben sich die **Renditeliegenschaften** verringert und die **Vorräte** haben zugenommen.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30.06.2017 EUR 18.783.778,00 und hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Durch die Erhöhung des Bilanzgewinns auf TEUR 4.158 (31.12.2016: TEUR 3.052) stieg die Eigenkapitalquote auf 84,2 % (31.12.2016: 82,9 %). Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 28.174.

**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 2017**

Hier wird auf Punkt E „Nachtragsbericht“ verwiesen.

Berlin, im September 2017

## 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)