



# CR

---

CAPITAL REAL ESTATE AG

---

## **GESCHÄFTSBERICHT 2017**


## KONZERNKENNZAHLEN (IFRS) DER CR CAPITAL REAL ESTATE AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	01.01. – 31.12.2017
Umsatzerlöse	10.409
Rohergebnis	6.644
Jahresüberschuss	5.766
Konzernbilanz in TEUR	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	27.932
Kurzfristige Vermögenswerte	14.133
Eigenkapital	28.388
Bilanzsumme	42.066
Eigenkapitalquote	67,5 %

## KENNZAHLEN DER AKTIE

**31.12.2017**

Anzahl umlaufender Aktien	1.878.377,00
Streubesitz	> 30 %
WKN	A2GS62
ISIN	DE000A2GS625
Börsenkürzel	CRZK
Transparenzlevel	Basic Board
Marktsegment	Open Market
Ergebnis je Aktie	3,14 EUR



3	Bericht des Vorstands
4	Über die CR Capital Real Estate AG
5	Unsere Projekte
8	Bericht des Aufsichtsrats
11	Zusammengefasster Lagebericht des Konzerns
26	Konzern-Jahresabschluss
27	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
28	Konzern-Bilanz
30	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
31	Konzern-Kapitalflussrechnung
32	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
34	Konzernanhang
60	Impressum

## BERICHT DES VORSTANDS

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

nach dem erfolgreichen Jahr 2017, in dem sich der Jahresüberschuss von ca. 2,5 Mio. EUR auf ca. 5,7 Mio. EUR mehr als verdoppelt hat, möchte ich Ihnen einen Überblick über die aktuellen Projekte der CR Capital Real Estate AG geben.

Bereits im April 2017, direkt nach dem ersten Spatenstich auf der Projektierungsfläche „Hallesche Gärten“ in Schkeuditz zwischen Leipzig und Halle, konnte mit dem Bau von 96 zwei- und dreigeschossigen Reihenhäusern begonnen werden.

Damit setzt die Capital Real Estate AG ihre Strategie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in hoher Qualität in infrastrukturell attraktiven Lagen weiter konsequent fort. Diese hat sich vor allem innerhalb der letzten 12 Monate bewährt. So konnten alle errichteten Einheiten an institutionelle Investoren respektive an Familien veräußert werden. Die ersten fertiggestellten Einheiten werden bereits im Juni 2018 an die Erwerber übergeben. Basierend auf dieser hohen Nachfrage werden derzeit die erforderlichen Unterlagen für den 2. Bauabschnitt in Schkeuditz erstellt bzw. konkretisiert.

In den letzten Wochen wurden darüber hinaus Grundstücke in attraktiven und infrastrukturell guten Lagen im Berliner Umland erworben. Dabei sind zunächst ca. 60 Wohneinheiten geplant. Das Projekt in Dresden-Weißig befindet sich noch in der Entwicklung. Weitere Liegenschaften in Berlin und im Berliner Umland werden zudem geprüft, um auf die weiterhin stabil hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagieren zu können. Diese befinden sich in strukturell wachsenden Lagen. Das Portfolio an Bestandsimmobilien wurde durch den Erwerb eines medizinischen Versorgungszentrums in Leipzig-Lausen erweitert.

Seit 01.03.2018 verstärkt Herr Thomas Zienterski den Vorstand. Er verantwortet als COO die Bereiche Einkauf, Vertrieb sowie Steuerung und Organisation des operativen Geschäfts.

Ich möchte mich bei allen Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen, bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit sowie bei unseren Mitarbeitern für das große Engagement bedanken. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Berlin, 04. Juni 2018

Stefan Demske



## ÜBER DIE CR CAPITAL REAL ESTATE AG

Die CR Capital Real Estate AG im Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Kernkompetenz und Geschäftsmodell der CR Capital Real Estate AG basieren auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung zum Festpreis. Die in den vergangenen 10 Jahren gesammelte Erfahrung sichert dabei eine zügige sowie zuverlässige Umsetzung der Bauvorhaben und Immobilientransaktionen, die regelmäßig nur mit Eigenmitteln finanziert werden.

Vor allem in den Metropolen Berlin und Leipzig sowie dessen Umland werden institutionellen Anlegern und Selbstnutzern gehobene Ausstattungen an guten Standorten zur Verfügung gestellt. Damit hat das Unternehmen frühzeitig den Bedarf dieser Regionen erkannt und entsprechend die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in hoher Qualität bedient. Ein günstiges Marktumfeld und das Gespür für attraktive Projektentwicklungen spiegeln sich in den Geschäftszahlen wider.



## UNSERE PROJEKTE

Die CR Capital Real Estate AG verfügt über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich, die für eine professionelle, zügige Realisierung von Projekten zu attraktiven Konditionen sorgt. Eine intensive und konstante Marktbeobachtung sichert die Beschaffung interessanter Baugrundstücke. Die Überwachung der gesamten Wertschöpfungskette in allen Phasen, von der Planung über den Ankauf der Gewerke bis zur Fertigstellung der Häuser, ermöglicht ein effizientes und hervorragendes Kosten- sowie Qualitätsmanagement. Durch effiziente Planung und eine optimierte Bauweise, kann der Wunsch vom Eigenheim zu attraktiven Preisen realisiert werden. Mit der Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette von der Grundstücksakquisition über die Entwicklung bis zur schlüsselfertigen Übergabe der Häuser verfügt die CR Capital Real Estate AG über ein integriertes und selbstfinanzierendes Geschäftsmodell, das eine hohe Rendite in beide Richtungen erzielt und sich an eine breite Zielgruppe richtet.



## NEUBAUVORHABEN IN SCHKEUDITZ / LEIPZIG

Mit dem Neubauvorhaben in Schkeuditz bei Leipzig etabliert sich die CR Capital Real Estate AG zu einem führenden Wohnprojektentwickler im Großraum Halle / Leipzig. Der Marktanteil liegt bei ca. 20%. Das Neubauvorhaben liegt ca. 27 km vom Leipziger Zentrum entfernt. Im ersten Bauabschnitt entstehen auf einer Fläche von 26.000 qm insgesamt 96 Reihenhäuser.

Die Häuser sind alle mit einem eigenen Garten mit Terrasse, Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Echtholz-Parkett, dreifach verglasten Fenstern inkl. elektrischen Rollläden und namhaften Sanitäröbjekten ausgestattet.

Die Vorveräußerungsquote lag am 31.12.2017 bei mehr als 50 Prozent. Aufgrund der erfreulich hohen Nachfrage werden aktuell vergleichbare Flächen zu ähnlich attraktiven Preisen entwickelt.



## BESTANDSOBJEKT MED

Das 1995 erbaute medizinische Versorgungszentrum „MED“ liegt im Südwesten Leipzigs am Naherholungsgebiet Kulkwitzer See. Im Kerneinzugsgebiet leben ca. 45.000 Menschen. Die vermietbare Fläche umfasst ca. 7.700 qm.

Das medizinische Zentrum wird betrieben von einer Vielzahl an etablierten Fachärzten und beinhaltet ein OP-Zentrum, Facharztpraxen, Therapiezentren und ein sehr gut funktionierendes Altenpflegeheim.

Neben der medizinischen Ausrichtung überzeugt das Zentrum mit einem für einen Nahversorger typischen Mietermix wie Bäcker, Metzger, Friseur, Blumen, Café etc. Ein Ankermieter ist der Filialist NETTO auf einer Fläche von 1.490 qm.

Das Investitionsvolumen beträgt ca. 8 Mio. EUR und wurde über die Stadtparkasse Leipzig finanziert. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 620 TEUR.



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2017 mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend und frühzeitig über alle relevanten Aspekte der Geschäftsstrategie, der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, der wirtschaftlichen Entwicklung, des Risikomanagements sowie der Rentabilität der Gesellschaft und des Konzerns informiert.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand regelmäßig auch außerhalb regulärer Sitzungen schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche konzernrelevante Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

In sämtlichen Entscheidungen, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar einbezogen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung und Prüfung der ihm vom Vorstand übergebenen ausführlichen Unterlagen seine Zustimmung erteilt, soweit dies rechtlich erforderlich war. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert.

Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund von Gesetz und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und umfassend nachgekommen.

Im Berichtsjahr 2017 wurden vier Sitzungen abgehalten. Die Sitzungen waren geprägt von einem intensiven und offenen Austausch zur aktuellen Geschäftslage des Unternehmens, zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, zu grundsätzlichen Fragen der Unternehmenspolitik und -strategie sowie zu bestehenden Entwicklungschancen in den geplanten Projekten.

Gegenstand der ersten Sitzung am 22.03.2017 war insbesondere die aktuelle Entwicklung der einzelnen Projekte der Gesellschaft, das vorläufige Ergebnis 2016 und die weitere strategische Ausrichtung des Konzerns. Insbesondere wurde der Projektstand Hallesches Feld in Leipzig/Schkeuditz detailliert beschrieben.

In der Sitzung am 27.04.2017 wurde im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach Erörterung mit dem Abschlussprüfer gebilligt.

In der Sitzung am 14.08.2017 wurde im Wesentlichen die Hauptversammlung vorbereitet.

In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 28.11.2017 wurde die Planung der Projektentwicklung auf den Grundstücken der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH erörtert sowie die Ertrags- und Liquiditätsplanung 2017/2018 vorgestellt. Außerdem wurde das medizinische Versorgungszentrum in Leipzig-Lausen als erworbenes Objekt vorgestellt und der Erwerb der KENT Immobilienmanagement GmbH zur strategischen Erweiterung des Geschäftsmodells genehmigt.

Gegenstand aller Aufsichtsratssitzungen war darüber hinaus die Überprüfung und Fortschreibung der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßige Risikoberichte erstattet. Der Aufsichtsrat hat sich über das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem informieren lassen und sich von dessen Effektivität überzeugt. Der Aufsichtsrat erteilte erst nach jeweils intensiver Prüfung der entscheidungsnotwendigen Vorlagen und nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand die Zustimmung zu sämtlichen wichtigen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

Mit Wirkung zum 15. August 2017 hat Herr Dr. Christian Pahl sein Mandat als Aufsichtsrat niedergelegt. Herr Uwe Zimdars wurde als neues Aufsichtsratsmitglied am 15. August 2017 auf der Hauptversammlung gewählt.

Der Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss sowie den nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellten Einzelabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15.08.2017.

Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2017, den Konzernabschluss zum 31.12.2017 sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils

einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Außerdem erstellte die CR Capital Real Estate AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hatte nach intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Bilanzsitzung am 17.05.2018 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht und hat das Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an und hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss waren damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2017.

Berlin, den 04.06.2018

Stefan Krach

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



# **ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER CR CAPITAL REAL ESTATE AG, BERLIN, UND DES KONZERNS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017**

## **1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1. Deutschland**

Die deutsche Wirtschaft wuchs auch im Jahr 2017 nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis) kräftig weiter. Insgesamt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im abgelaufenen Jahr um 2,2 Prozent verglichen mit dem Vorjahr – somit ist die deutsche Wirtschaft das achte Jahr in Folge gewachsen. Besonders die Binnennachfrage erwies sich in 2017 als Motor für die deutsche Konjunktur. Die privaten Konsumausgaben legten preisbereinigt um 2,0 Prozent zum Vorjahr zu. Unterdurchschnittlich stiegen die staatlichen Konsumausgaben mit 1,4 Prozent verglichen mit 2016. Besonders stark

erhöhten sich die Bruttoanlageinvestitionen, die im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 Prozent zulegten. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 2,6 Prozent zum Vorjahr.

Im Jahr 2017 waren deutsche Waren und Dienstleistungen weiterhin im Ausland sehr gefragt. Preisbereinigt stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen verglichen mit dem Vorjahr um 4,7 Prozent. Auch die Importe legten mit 5,2 Prozent zum Vorjahr deutlich zu.

Ein neues Rekordergebnis konnte im Jahr 2017 auch bei der Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erzielt werden. Knapp 44,3 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland und damit 1,5 Prozent mehr als noch ein Jahr zuvor haben im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Wirtschaftsleistung beigetragen. Nach Angaben von Destatis ist dies die höchste Erwerbstätigenzahl seit der deutschen Wiedervereinigung.

Nicht nur in Deutschland war die Konjunktur von einem kräftigen Wachstum geprägt. Auch in Europa florierte die Wirtschaft. Nach Berechnungen des statistischen Amtes der Europäischen Union, Eurostat, erhöhte sich das BIP sowohl im Euroraum, der die 19 EU-Staaten mit der Eurowährung umfasst, als auch in der EU28 um jeweils 2,5 Prozent.

## **1.2. Berlin**

Die Wirtschaft in der Hauptstadt Berlin hat sich in 2017 ebenfalls positiv entwickelt und bleibt laut dem im Dezember 2017 veröffentlichten Konjunkturbericht zum dritten Quartal 2017 der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe auf Wachstumskurs. Besonders der Dienstleistungsbereich wies demnach eine hohe Dynamik auf, die sich in steigenden Beschäftigungszahlen widerspiegelte. Auch im Einzelhandel sorgten die hohe Nachfrage sowie der boomende Onlinehandel für einen Umsatzanstieg von 6,2 Prozent verglichen mit dem Vorjahr. Das Bauhauptgewerbe legte gemäß Konjunkturbericht ebenfalls zu und verzeichnete ein Umsatzplus von 4,7 Prozent zum Vorjahr. Der Berliner Arbeitsmarkt war demnach von einer weiterhin positiven Entwicklung geprägt und verzeichnete die höchsten Zuwachsraten an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen unter allen Bundesländern. Der Zuwachs lag im September 2017 bei 4 Prozent – oder 55.000 Personen – im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt sank die Arbeitslosenquote im November 2017 auf 8,5 Prozent.

## **1.3. Deutscher Immobilienmarkt**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich auch im Jahr 2017 weiter positiv. Wie CBRE im Real Estate Market Outlook Deutschland ausführt, ist das Interesse von Investoren aus dem In- und Ausland an dieser Assetklasse ungebrochen hoch. Nach wie vor würde das Angebot der weiter zunehmenden Nachfrage in den Zuwanderungsregionen weit

hinterherhinken. Dies gelte vor allem für die Metropolregionen Deutschlands. Die sogenannten Schwarmstädte mit starkem Bevölkerungswachstum und steigenden Bodenpreisen würden sich laut CBRE durch eine dynamische Entwicklung der Mieten und Kaufpreise auszeichnen. Die Experten sehen auch für 2018 keine Trendwende, da das Bestandsangebot die weiter steigende Nachfrage nicht bedienen könne.

Neben den sehr guten wirtschaftlichen Rahmendaten und der Zuwanderung würde den CBRE-Angaben zufolge die zunehmende Singularisierung und die damit einhergehenden steigenden Haushaltszahlen für die hohe Wohnungsnachfrage einen wesentlichen Einfluss darstellen. Die hohe Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt äußere sich auch in sinkenden Leerständen. Laut CBRE liegt die Leerstandsrate in den sieben deutschen Topstandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) und den jeweils umliegenden Gemeinden bei unter 2 Prozent.

Das Immobilienforschungsinstitut empirica sieht ebenfalls steigende Preise am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und verweist im Immobilienpreisindex 4/2017 auf die nach wie vor hohe Fertigstellungslücke. Die Kaufpreise von inserierten Eigentumswohnungen in den betrachteten 7 A-Städten sind empirica zufolge im Jahr 2017 um 9,5 Prozent gestiegen. In 14 deutschen B-Städten verteuerten sie sich um 7,6 Prozent. Gleichzeitig legten auch die Mietpreise weiter zu mit einem Wachstum von 5,9 Prozent in den A-Städten und 5,0 Prozent in B-Städten. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen stiegen laut empirica im Schlussquartal 2017 deutschlandweit um 7,1 Prozent, 8,2 Prozent in den kreisfreien Städten und 6,3 Prozent in den Landkreisen. Dabei ist München mit 7.484 Euro pro Quadratmeter für neugebaute Eigentumswohnungen, 7.896 Euro pro Quadratmeter für neue Ein- und Zweifamilienhäuser und 17,28 Euro pro Quadratmeter Neubau-Miete weiterhin die teuerste Stadt.

Auch im deutschen Wohninvestmentmarkt spiegelt sich diese positive Entwicklung wider. Einer Analyse von Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge lag das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios in 2017 mit 15,7 Mrd. Euro fast 15 Prozent über dem Vorjahreswert. Es ist gleichzeitig das drittbeste Ergebnis der vergangenen 10 Jahre.

#### **1.4. Berliner Immobilienmarkt**

Berlin hat seine Anziehungskraft laut Wohnungsmarktbarometer 2017 der Investitionsbank Berlin (IBB) nicht verloren und wies im vergangenen Jahr den höchsten Bevölkerungsstand seit 70 Jahren auf. Dieser lag nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bei gut 3,7 Mio. Einwohnern bzw. mehr als 1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Diese Entwicklung wirke sich der IBB zufolge auch auf den Wohnungsmarkt Berlins aus mit einem

zum Teil deutlichen Nachfrageüberhang in fast allen Bereichen von Miete und Eigentum. Laut IBB bleibe dieser Trend auch in den kommenden Jahren bestehen.

Der IBB-Analyse zufolge ist das Investitionsklima für den Neubau von Wohnraum und für Investitionen in den Bestand weiterhin positiv, wenn auch leichte Abkühlungen zum Vorjahr zu spüren seien. Laut IBB bestehe das beste Investitionsklima nach wie vor für den Neubau von Eigentumswohnungen. Insgesamt fehle es an bezahlbarem Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment.

Laut Residential City Profile Berlin 2. Halbjahr 2017 von Jones Lang LaSalle (JLL) bleibt Berlin bis auf Weiteres (seit 2008) die Stadt mit der höchsten Wachstumsrate der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Den Angaben zufolge stiegen die Angebotspreise im zweiten Halbjahr 2017 auf Jahressicht um 9,2 Prozent auf 3.840 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 entspricht dies einem Anstieg von 110 Euro pro Quadratmeter bzw. 2,9 Prozent. Allerdings schwäche sich somit der Aufwärtstrend moderat ab und liege unter dem langjährigen Mittel von 3,2 Prozent pro Halbjahr. JLL führt dies zum einen auf ein geringeres Angebot von teuren Wohnungen zurück. Zum anderen kühle sich der Preisanstieg im Spitzensegment unter anderem wegen geringerer Wachstumsraten der Neubaupreise ab. Hingegen überdurchschnittlich stark stiegen JLL zufolge die Preise in der unteren Markthälfte. Der vergleichsweise preiswerte Bezirk Marzahn-Hellersdorf wies den höchsten Preisanstieg im zweiten Halbjahr 2017 aus, der in fast allen Preissegmenten mehr als ein Viertel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beträgt.

Im Neubau werden laut JLL in den Randbezirken Berlins teilweise kräftige Preissteigerungen verzeichnet. So liegen die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen in Randlagen selten unter 4.000 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Preiszuwächse im Neubausegment verzeichneten Treptow-Köpenick und Neukölln mit einer Wachstumsrate innerhalb eines Jahres von bis zu rund einem Drittel.

Laut einer weiteren Analyse von JLL von Januar 2018 steht Berlin mit einem Transaktionsvolumen von 3,6 Mrd. Euro wie in den Vorjahren an der Spitze des deutschen Wohninvestmentmarktes. Im Jahresvergleich bedeutet dies eine Steigerung von 25 Prozent. Der Anteil macht fast ein Viertel des gesamten deutschlandweiten Volumens aus.

Die Deutsche Bank verwies in ihrer Analyse Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018 darauf, dass die Wirtschaftsdynamik Berlins auch künftig hoch bleiben dürfte und dass dadurch eine kontinuierlich zunehmende Wohnnachfrage noch über Jahre auf ein unelastisches Wohnangebot treffe. Viele Faktoren würden der Deutschen Bank zufolge für einen sogenannten Berliner Superzyklus sprechen, der weit über das Jahr 2020 andauern

könnte. Laut Deutsche Bank könnte Berlin zu einer der teuersten deutschen Metropolen oder zumindest Städte werden. Nach Wohnungspreisen im Bestand belegt Berlin den Angaben zufolge aktuell Rang 15. Die Experten sehen sich durch das besonders dynamische Preiswachstum der vergangenen drei Jahre in dieser These bestätigt. Während die Wohnungspreise von Bestandsobjekten in Berlin um rund 36 Prozent stiegen, legten sie in anderen Metropolen den Angaben zufolge um 30 Prozent zu.

### **1.5. Leipziger Immobilienmarkt**

Laut einer Analyse von JLL vom Februar 2018 zeigte Leipzig auch in 2017 ein solides Bevölkerungswachstum von 1,9 Prozent auf rund 590.000 Einwohner. Damit bleibt die Messestadt eine der deutschen Großstädte mit dem relativ höchsten Bevölkerungszuwachs. Bis zum Jahr 2030 wird ein Einwohnerwachstum auf 722.000 prognostiziert. Dies bedeutet JLL zufolge auch für den Wohnungsmarkt einen großen Nachfrageschub, der Neubau in großem Umfang erforderlich machen werde.

Laut JLL deckt die Bautätigkeit den Neubaubedarf in Leipzig nicht und es besteht eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage, die sich noch weiter vergrößern dürfte. Demnach liege ein Nachfrageüberschuss zum Beispiel bei kleinen Wohnungen sowie großen Familienwohnungen vor. Allerdings seien JLL zufolge im Vergleich zu anderen Großstädten in Leipzig noch größere Bauflächen zahlreich vorhanden.

Beim Leipziger Markt für Eigentumswohnungen setzten die Angebotspreise im zweiten Halbjahr 2017 ihren Aufwärtstrend fort, so JLL. Die Preise stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,4 Prozent auf 1.810 Euro pro Quadratmeter. Damit habe sich JLL zufolge der seit der zweiten Jahreshälfte 2015 zu beobachtende Aufwärtstrend in Leipzig weiter fortgesetzt. Die Kaufpreise seien seit dem Tiefpunkt 2011 um 75 Prozent bzw. fast 800 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

JLL zufolge bietet Leipzig mit der kräftig wachsenden Bevölkerungszahl und der soliden Wirtschaftsentwicklung beste Voraussetzungen für einen anhaltenden Aufschwung im Wohnimmobilienmarkt.

## **2. GESCHÄFTSMODELL**

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist ein im Open Market (Basic Board) der Frankfurter Börse notierter Wohnentwickler, der schwerpunktmäßig in den Regionen Leipzig und Berlin investiert. Seit Oktober 2008 ist die Gesellschaft in Berlin ansässig. Der Gegenstand des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften ist der Erwerb, das Halten, Erstellen, Vermieten, Entwickeln, Verwalten und Veräußern von



Immobilien; der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 115669 B eingetragen.

## **2.1. Tätigkeitsschwerpunkte**

Die CR Capital Real Estate AG ist Projektentwickler, Bauträger und Bestandshalter. Die Gesellschaft ist auf den Berliner und Leipziger Immobilienmarkt spezialisiert und etabliert. Es besteht ein breites Netzwerk zu Immobilien- und Finanzexperten. Die CR Capital Real Estate AG hat frühzeitig den Bedarf und die entsprechende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in hoher Qualität identifiziert und bedient. In der Region Leipzig / Halle beträgt ihr Marktanteil aktuell 20 Prozent.

Die Beschaffung interessanter Baugrundstücke wird über eine intensive und konstante Marktbeobachtung gesichert. Alle ausgewählten Grundstücke liegen vorzugsweise im Einzugsgebiet von Großstädten. Nach Prüfung der jeweiligen baurechtlichen Vorschriften werden die Projekte vorgeplant. Die Vergabe der erforderlichen Bauleistungen erfolgt an ausgewählte Unternehmer. Die Auswahl und Kontrolle der Unternehmen sind wesentlicher Bestandteil des Geschäftserfolgs. Eine stetige Auslastung und zeitnahe Begleichung der Rechnungen stellt eine langfristige Zusammenarbeit sicher. Unser kompetentes Team betreut alle Projekte von Anfang bis zum erfolgreichen Abschluss. Zu den Kunden der CR Capital Real Estate AG zählen sowohl institutionelle Anleger als auch Privatpersonen und Familien aus den mittleren Einkommensbereichen.

## **3. STRUKTUR DES CR CAPITAL REAL ESTATE KONZERNS**

Jedes einzelne Projekt wird in einer eigens für diesen Zweck gegründeten Gesellschaft verbrieft. Eine so erfolgte Know-How-Bündelung mit dem Zweck der Nutzenoptimierung und Fokussierung am jeweiligen Standort kann damit effizient gewährleistet werden. Über die steuernde, lenkende und kontrollierende Tätigkeit der Muttergesellschaft wird hierbei für alle Projektentwicklungen ein einheitlicher hoher Standard garantiert.

### **3.1. Beteiligungen**

Mit dem Spatenstich am 1. April 2017 auf dem Baufeld in Schkeuditz hat die 100%ige Tochter PG Hallesches Feld mbH ihre Tätigkeit als Bauherr aufgenommen. Alle 96 Reihenhäuser sind im Zeitpunkt der Abschlusserstellung verkauft und werden voraussichtlich bis Herbst 2018 vollständig übergeben sein.

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH wurde im Geschäftsjahr in CR Capital Real Estate Development GmbH umbenannt. Des Weiteren gründete die Gesellschaft die beiden 100%igen Tochterunternehmen CR Projekt Eins GmbH und CR Projekt Zwei GmbH.

Zum Konsolidierungskreis zählt seit Dezember 2017 zudem die KENT Immobilienmanagement GmbH. Die Gesellschaft ist im Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 60960 B eingetragen. Der Zweck der Gesellschaft ist die Durchführung und Vergabe von Haus- und Wohnungsverwaltungen, die Tätigkeit als WEG-Verwalter, der Kauf und Verkauf von Grundstücken und grundstückgleichen Rechten, die Verwaltung von gewerblichen Immobilien und die Abgabe von Mietgarantieerklärungen. Die KENT Immobilienmanagement GmbH ist bereits seit 20 Jahren in der Objektverwaltung tätig und verfügt über ein exzellentes Immobilien Know-How. Die Abwicklung und Betreuung der Immobilien steht im Fokus der Gesellschaft. Von der klassischen Bestandsverwaltung bis hin zur Akquise neuer Objekte bietet die KENT Immobilienmanagement das gesamte Leistungsspektrum aus einer Hand.

Die CR Capital Airport GmbH & Co. KG und die CR Capital Claytower GmbH & Co. KG wurden erfolgreich zum 30.09.2017 liquidiert.

Weitere Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich nicht.

### **3.2. Vorstand und Aufsichtsrat**

#### **3.2.1. Vorstand**

Stefan Demske ist seit dem 10. Juni 2014 Vorstand der CR Capital Real Estate AG.

#### **3.2.2. Aufsichtsrat**

Zum Ende der Hauptversammlung am 15. August 2017 hat Herr Dr. Christian Pahl sein Mandat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt und Herr Uwe Zimdars wurde als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt.

## **4. GESCHÄFTSVERLAUF**

Der Fokus des Geschäftsjahres lag im Wesentlichen auf dem ersten Bauabschnitt in Schkeuditz. Bis 31.12.2017 lag die Verkaufsquote und der Fertigstellungsgrad bei ca. 50%.

Das Portfolio an Bestandsimmobilien wurde im Jahr 2017 durch den Erwerb eines medizinischen Versorgungszentrums in Leipzig-Lausen erweitert. Mit dem Erwerb der KENT Immobilienmanagement GmbH im Dezember 2017 hat die CR Capital Real Estate AG den Bereich des Assets Managements neu gebündelt und ihre Wertschöpfungskette erweitert.

Damit steht die CR Capital Real Estate AG insgesamt für Wohnraumgewinnung, -entwicklung und -pflege.

Soweit es die Ertragslage zulässt, plant die CR Capital Real Estate AG zukünftig im Raum Berlin, Leipzig und Dresden zu investieren, um die wirtschaftliche und strategische Entwicklung der Gesellschaft weiter voranzutreiben

#### **4.1. Grundstücksver- und -ankäufe / Projektentwicklung**

Als mittelfristigen Fokus wird die CR Capital Real Estate AG auch im Berliner Umland Neubauvorhabenprojekte realisieren, um der weiterhin wachsenden Einwohnerzahl der Hauptstadtregion ebenfalls bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung stellen zu können. Ein entsprechendes Baugrundstück im Berliner Umland wurde bereits sondiert. Der Kaufvertrag wurde am 23. November 2017 geschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist noch nicht erfolgt. Die Baureife wird für das Geschäftsjahr 2019 angestrebt.

Im Berichtszeitraum wurden außerdem die unerschlossenen und unbebauten Grundstücke mit einer Fläche von ca. 45.000 qm an einen institutionellen Anleger verkauft. Die Grundstücke umfassten laut B-Plan weitestgehend eine Gewerbeimmobilien Bebauung.

#### **4.2. Immobilienver- und -ankäufe**

Im Geschäftsjahr 2017 wurde in Leipzig-Lausen das medizinische Versorgungszentrum „MED“ erworben. Das Objekt umfasst eine vermietbare Fläche von ca. 7.700 qm. Die jährliche Netto-Kalt-Miete beträgt ca. 600 TEUR. Neben den niedergelassenen Ärzten zählt auch ein Netto Marken Discount zu den Mietern. Der Erwerb des Objektes wurde fremdfinanziert. Das Objekt wird im Berichtszeitraum im Anlagevermögen der Residential Properties GmbH ausgewiesen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 31.12.2017.

### **5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS**

#### **5.1. Vermögenslage**

Die Summe der gesamten Aktiva des CR Capital Real Estate Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 42.066 (Vorjahr: TEUR 27.379).

Durch den Erwerb der KENT Immobilienmanagement GmbH konnten im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wesentliche werttreibende Merkmale identifiziert werden. Aufgrund der jahrelangen Tätigkeit der KENT Immobilienmanagement hat sich ein großer Kundenstamm entwickelt aus dem sich gewinnbringende Tätigkeiten ergeben. Ebenso wurden in der

Gesellschaft Mitarbeiter und ein breites Immobilien Know-How entwickelt, das nun vom CR Capital Real Estate Konzern ausgeschöpft wird.

Das medizinische Versorgungszentrum „MED“ wird als langfristige Bestandsimmobilie gehalten und deshalb unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

Die Einheiten des ersten Bauabschnitts in Schkeuditz, die zum 31. Dezember 2017 noch nicht verkauft waren, werden unter den zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien ausgewiesen.

## **5.2. Finanzlage**

Das Eigenkapital des CR Capital Real Estate Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 28.388 (Vorjahr: TEUR 22.705). Die Eigenkapitalquote beträgt 68%.

## **5.3. Ertragslage**

Das Jahresergebnis des CR Capital Real Estate Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR 5.766 (Vorjahr: TEUR 2.167). Zum Ergebnis hat im Wesentlichen der Erstkonsolidierungseffekt der KENT Immobilienmanagement GmbH und die Gewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad des ersten Bauabschnitts beigetragen.

## **6. PERSONAL- / MITARBEITERBERICHT**

Im jährlichen Durchschnitt beschäftigte die CR Capital Real Estate AG einen Vorstand und 6 weitere Arbeitnehmer. Die CR Capital Real Estate Development GmbH beschäftigte ca. 2,5 Mitarbeiter im jährlichen Durchschnitt. Die Mitarbeiterzahl der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH stieg von 3 Mitarbeitern auf 6.

Bei der Mitarbeiterauswahl wurde auf interne Bewerber zurückgegriffen, welche bereits über die notwendige Expertise aus anderen Projekten verfügten. Fachliche Weiterentwicklung des bereits geschulten Personals und die Erfahrungen vor Ort sind hierbei auch im kommenden Geschäftsjahr die Faktoren, auf denen das Personalmanagement und die Personalentwicklung der CR Capital Real Estate AG zurückgreifen wird.

## **7. CR CAPITAL REAL ESTATE AG AM KAPITALMARKT**

Das Börsenjahr 2017 war von steigenden Kursen der deutschen Indizes geprägt, was unter anderem durch robuste wirtschaftliche Rahmendaten in Deutschland und Europa begleitet wurde. Die Stimmung der Anleger war überwiegend positiv, politische Unsicherheiten, wie beispielsweise die Spannungen zwischen Nordkorea und den USA, haben die Stimmung der Anleger nicht nachhaltig eingetrübt. Auch wenn der Verlauf des deutschen Leitindex DAX, in dem die 30 größten deutschen Unternehmen notieren, zur Jahresmitte von stärkeren

Gewinnmitnahmen geprägt war, konnte der Index im Oktober erstmals die psychologisch wichtige Marke von 13.000 Punkten überwinden. Auf Jahressicht legte der DAX um knapp 13 Prozent zu. Der Nebenwerte-Index MDAX erzielte sogar einen Gewinn von gut 18 Prozent. Und auch der SDAX, der die wichtigsten deutschen Kleinwerte umfasst, zeigte eine positive Performance. Unterm Strich verbuchte der SDAX ein Plus von gut 25 Prozent im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Vom positiven Börsenumfeld und einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung profitierte auch die Aktie der CR Capital Real Estate AG und erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Plus von knapp 7 Prozent. Dabei war der Kursverlauf sehr volatil. Nachdem die Aktie zu Beginn des Jahres immer wieder unter Druck geriet und am 19. Mai den niedrigsten Xetra-Schlusskurs bei 1,54 Euro (nach Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 entsprechend 15,42 Euro) verbuchte, tendierte sie in den Sommermonaten relativ stabil seitwärts in einem Korridor zwischen 1,90 Euro und 1,65 Euro (nach Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 entsprechend zwischen 19 Euro und 16,50 Euro). Ende Oktober fand eine Kapitalherabsetzung statt, bei der die Aktien im Verhältnis 10 zu 1 zusammengelegt wurden. Daraus resultierte c. p. eine Verzehnfachung des Kursniveaus. Positive Unternehmensmeldungen im vierten Quartal gaben der Aktie Auftrieb. Am 27. Dezember markierte sie ihr Jahreshoch bei einem Xetra-Schlusskurs von 20,80 Euro. Zum Ultimo 2017 stand die Aktie bei einem Xetra-Schlusskurs von 20,32 Euro.

Die durchschnittlich pro Tag gehandelte Stückzahl der CR Capital Real Estate AG Aktie belief sich in 2017 an allen deutschen Börsen auf rund 1.300 Stück. Gut 81 Prozent davon entfielen auf den Börsenplatz Xetra.

Sowohl First Berlin Equity Research als auch die GBC AG analysierten die CR Capital Real Estate AG im abgelaufenen Geschäftsjahr als Research-Häuser. Beide empfahlen die Aktie in ihren jeweiligen Research-Updates zum Kauf (First Berlin am 23. Mai 2017 und GBC am 1. Juni 2017).

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 15. August 2017 in Berlin statt. Dabei wurde unter anderem der Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals mit einer Mehrheit von 99,95 Prozent gefasst. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde von 18.783.778,00 Euro um 16.905.401,00 Euro auf 1.878.377,00 Euro, eingeteilt in ebenso viele auf den Inhaber lautende Stückaktien, herabgesetzt. Ziel der Zusammenlegung der Aktien im Verhältnis von 10 zu 1 war die Schaffung einer Kapitalrücklage. Der Spielraum für eine Dividendenzahlung ist damit erhöht worden. Darüber hinaus wurde Herr Uwe Zimdars zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt. Alle weiteren Tagesordnungspunkte wurden ebenfalls mit mehr als 99,95 Prozent der Stimmen gebilligt.

## Kursverlauf der CR Capital Real Estate AG Aktie in 2017\*:



\*Der Aktienkursverlauf wurde auf Basis der Kapitalherabsetzung von 10:1 erstellt.  
Visualisierung ARIVA

### Stammdaten der Aktie:

Anzahl der Aktien:	1.878.377
WKN:	A2GS62
ISIN:	DE000A2GS625
Börsenkürzel:	CRZK
Marktsegment	Basic Board
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin
Börsenlisting:	Seit 1. Oktober 2008
Indizes:	Entry All Share, Dimax (Bankhaus Ellwanger & Geiger)
Designates Sponsor	Oddo Seydler Bank AG

### Kapitalmarktorientierte Zahlen im Jahr 2017, Xetra Schlusskurse:

Ultimo 2017:	20,32 Euro
Höchstkurs am 27. Dezember 2017:	20,80 Euro
Tiefstkurs am 19. Mai 2017:	15,42 Euro*
Marktkapitalisierung am 31.12.2017:	38,2 Mio. Euro

\*Dargestellter Wert stellt den Aktienkurs nach der Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 dar. Ursprünglicher Wert lag am 19. Mai 2017 bei 1,54 Euro.

## **8. RISIKOBERICHT EINSCHLIESSLICH DER BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE FINANZINSTRUMENTE NACH § 315 ABS. 2 NR. 2 HGB**

Die CR Capital Real Estate AG hat sich aufgrund der jahrelangen Erfahrung ein gutes und gründliches Risikomanagementsystem aufgebaut, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten frühzeitig erkennt, erfasst und geeignete Steuerungsmaßnahmen einleitet.

### **8.1. Chancen und Risiken im Bestands- und Vertriebsgeschäft**

Das Geschäftsmodell der CR Capital Real Estate Konzerns ist unterschiedlichen branchenbezogenen Risiken ausgesetzt. Risiken des Immobilienhandels liegen im Wesentlichen in der Preiskalkulation aufgrund konjunktureller Schwankungen. Können geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden, kann sich dies negativ auf die Rendite und Liquidität des CR Capital Real Estate Konzerns auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufszeitraums. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen der Verkaufspläne des Konzerns bewirken. Dies würde einen erhöhten Zinsaufwand nach sich ziehen. Wenn Objekte nicht vollständig verkauft werden können, entstehen auch Risiken durch den erhöhten Verwaltungsaufwand der Verkaufsaktivitäten und durch die ausbleibenden Liquiditätsrückflüsse aus der Veräußerung. Entscheidend für einen raschen Abverkauf ist neben dem attraktiven Preis und den hochwertigen Wohneinheiten die aktuelle Steuer- und Wirtschaftspolitik, aus deren Änderungen sich Risiken, aber auch Chancen ergeben können. Die Bereiche Bauträgergeschäft und Sanierung eigener Immobilien mit umfangreichen Baumaßnahmen sind insbesondere mit Risiken wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand verbunden. Dies könnte wiederum zu Finanzierungskosten führen. Diesen Risiken wurde mit gezielten Maßnahmen begegnet, wie zum Beispiel durch eine sorgfältige Planung, erfahrene Projektleiter und entsprechende Wagniszuschläge in der Kalkulation. Das potenzielle Leerstandsrisiko bei Bestandsimmobilien wird durch ein aktives Asset Management, einem kontrollierten Portfoliomix, durch die gute Lage und Qualität der Gebäude kalkulierbar. Mögliche Instandhaltungsrückstaus werden soweit wie möglich identifiziert und zeitnah beseitigt. Das Risiko besteht darin, dass Mängel vor dem Erwerb nicht erkannt wurden bzw. nicht erkannt werden konnten. Dies kann zu nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kosten führen. Mögliche Steigerungen der Marktpreise für Immobilien stellen für das Bestandsgeschäft gleichermaßen Chancen und Risiken dar. Steigende Preise oder Kapitalmarktzinsen ohne eine äquivalente Erhöhung der Mieten können Einfluss auf die Liquiditätssituation des Unternehmens haben und dazu führen, dass weniger Objekte angekauft

werden können, da sie die geforderte Rendite nicht mehr erwirtschaften. Andererseits ergeben sich aus den Preissteigerungen Wertsteigerungen für die bereits angekauften Objekte. Verzögerungen beim Geldrückfluss aus dem Bauträgergeschäft oder den Sanierungen sowie Zinssteigerungen, Mietpreisreduzierungen, Leerstände oder Mietrückstände können sich negativ auf Rentabilität, Liquidität und Finanzlage des CR Capital Real Estate Konzerns auswirken.

## **8.2. Risiko aus dem Ausfall von Forderungen**

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Wohneigentum im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird vom Vorstand als sehr gering eingeschätzt. Ein Verkauf wird erst getätigt, wenn der Erwerber eine ausreichende Finanzierung zum Erwerb des Objekts nachweisen kann. Das Risiko aus dem Ausfall einzelner Mietforderungen im Bestandsgeschäft wird aufgrund der geringen Einzelforderungen als niedrig eingestuft und zum Teil durch die hinterlegte Mietkaution aufgefangen.

## **8.3. Fremdkapitalrisiko**

Ein Fremdkapitalrisiko ergibt sich für den CR Capital Real Estate Konzern durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur operativen Umsetzung ihres Geschäftsmodells. Dabei werden vom Konzern überwiegend festverzinsliche Darlehen abgeschlossen, um das Zinsänderungsrisiko zu verringern. Der Konzern leistet den Kapitaldienst hauptsächlich aus den laufenden Mieteinnahmen bzw. aus Veräußerungsrückflüssen. Die CR Capital Real Estate AG ist nur gering fremdfinanziert.

## **8.4. Regulatorische und politische Risiken**

Die Geschäftstätigkeit unterliegt den Risiken durch gesetzliche Änderungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Da Änderungen nicht plötzlich und überraschend auftreten, bestand bisher ausreichend Zeit, um auf die Veränderungen zu reagieren. Auch werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Die Gesellschaften unterziehen sich zudem regelmäßig der gesetzlichen MaBV-Prüfung.

## **8.4. Zusammenfassende Würdigung**

Der Immobilienmarkt entwickelt sich stabil. Die CR Capital Real Estate AG bedient eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Der Bereich der Projektentwicklung und -realisierung ist nicht fremdfinanziert. Die Wohneinheiten können im Vergleich zur Konkurrenz zu deutlich günstiger angeboten werden. Vor diesem Hintergrund sieht die Gesellschaft zuversichtlich auf die kommenden Geschäftsjahre. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.



## 9. PROGNOSEBERICHT

### 9.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Deutschland

Für 2018 sieht das Hamburgische Welt Wirtschafts Institut (HWWI) eine Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwungs in Deutschland. Dabei bleibt das Institut in seiner Konjunkturprognose vom März 2018 bei der Einschätzung, die deutsche Wirtschaft werde in 2018 um 2,1 Prozent wachsen. Die Arbeitsmarktsituation profitiere davon, was zu einer weiteren Annäherung zur Vollbeschäftigung am deutschen Arbeitsmarkt führe. Nach Einschätzung des HWWI fußt der Aufschwung auf einer breiten Basis, die fundamentalen Rahmenbedingungen seien positiv.

Der deutsche Immobilienmarkt dürfte nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) im Jahr 2018 seine dynamische Entwicklung weiter fortsetzen. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und weiterhin starke Vermietungsmärkte sind laut JLL als Stützen für erneut hohe Transaktionsvolumina zu sehen. Die Experten gehen von einem Transaktionsvolumen in 2018 aus, das etwa auf dem Niveau von 2017 liegt.

Besonders internationale Investoren werden 2018 nach Einschätzung von CBRE weiter in den deutschen Immobilienmarkt drängen. Im Fokus stehen dabei institutionelle Investoren aus Nordamerika und Asien.

#### Berlin

Auch in Berlin bleibt die Wirtschaft im Jahr 2018 nach Einschätzungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe auf Erfolgskurs und setzt das Wirtschaftswachstum fort. Die Experten rechnen mit einem Wachstum von 2,5 Prozent im Jahr 2018.

Nachdem die Preise für Häuser und Wohnungen in 2017 nach Angaben des Deutsche Bank Research (Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018) bereits um 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, soll sich nach Erwartung der Analysten dieser Trend für Preise und Mieten auch in 2018 weiter fortsetzen.

#### Leipzig

Laut des Konjunkturreports der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig vom Februar 2018 zeigt sich die regionale Wirtschaft im Jahr 2018 in sehr guter Verfassung. Der wirtschaftliche Aufschwung stützt sich unter anderem auf eine starke Binnennachfrage. Ferner sehen die Unternehmen für 2018 nach wie vor attraktive Wachstumschancen und investieren demnach stark. Der steigende Personalbedarf werde nach Angaben der IHK in Leipzig allerdings zu einer Herausforderung.

## 9.2. Prognose der Geschäftsentwicklung

Für die weiteren Baumaßnahmen auf dem „Halleschen Feld“ werden derzeit die erforderlichen Gespräche geführt und Genehmigungen eingeholt. Vorgesehen ist hier der Bau weiterer Wohneinheiten. Im Zeitpunkt der Berichterstattung war der erste Bauabschnitt in Schkeuditz in der Metropolregion Leipzig/Halle vollständig verkauft.

Für das in Dresden-Weißig gelegene Grundstück, auf welchem der Bau von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen geplant ist, ist die Projektierung noch nicht abgeschlossen. Auch hier werden die erforderlichen Gespräche geführt und Genehmigungen eingeholt.

Weitere größere Projekt für den Bau von Reihenhäusern in und um Berlin, sowie der Metropolregion Leipzig/Halle befinden sich in der Akquise.

## 10. SCHLUSSEKTLÄRUNG NACH § 312 ZIFFER 3 ABS. 3 AKTG

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält:

"Unsere Gesellschaft sowie die Tochtergesellschaften haben nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem mit dem herrschenden sowie sonstigen verbundenen Unternehmen Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten".



## **KONZERN-JAHRESABSCHLUSS**

**CR Capital Real Estate AG, Berlin**

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			<b>10.409.621,36</b>	<b>17.499</b>
Umsätze aus Vermietung	8.1	194.390,36		342
Aufwendungen aus Vermietung	8.2	-20.602,61		-80
Mietergebnis			173.787,75	262
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.1	8.715.231,00		11.157
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.3	-6.426.164,42		-9.922
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			2.289.066,58	1.235
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.1	1.500.000,00		6.000
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8.4	-4.331.000,00		-6.000
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			-2.831.000,00	0
Sonstige betriebliche Erträge	8.5	7.012.555,45		813
Neubewertung der Renditeliegenschaften	8.6	0,00		1.648
<b>2. Rohergebnis</b>			<b>6.644.409,78</b>	<b>3.958</b>
Personalaufwand	8.7	-1.208.105,32		-705
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.8	-291.552,57		-23
Wertminderung Vorräte und Forderungen	8.8	-23.863,39		0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.9	-1.128.290,57		-853
<b>3. EBIT</b>			<b>3.992.597,93</b>	<b>2.377</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.10	556,59		12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.11	-116.638,75		-176
<b>4. EBT</b>			<b>3.876.515,77</b>	<b>2.213</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.12	1.890.310,53		-48
Sonstige Steuern		-456		2
<b>5. Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>			<b>5.766.370,30</b>	<b>2.167</b>
Zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			5.766.370,30	2.167
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			0	0
			<b>5.766.370,30</b>	<b>2.167</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>9</b>		<b>3,14</b>	<b>1,18</b>

**KONZERN-BILANZ**

ZUM 31. DEZEMBER 2017 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

<b>AKTIVSEITE</b>				
	<b>Notes</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Vorjahr TEUR</b>
Liquide Mittel	5.1	1.983.980,78		5.441
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	2.187.468,41		377
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	5.3	9.381.690,60		5.277
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	142.851,89		32
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	437.928,88		73
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			<b>14.133.920,56</b>	<b>11.200</b>
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	10.401.619,00		10
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	6.578.883,08		6.579
Sachanlagen	5.5	96.936,00		33
Finanzanlagen	5.6	3.495,85		382
Renditeliegenschaften	5.7	10.851.962,54		9.175
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>27.932.896,47</b>	<b>16.179</b>
<b>Summe Aktiva</b>			<b>42.066.817,03</b>	<b>27.379</b>

## KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

<b>PASSIVSEITE</b>				
	<b>Notes</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Vorjahr TEUR</b>
Rückstellungen	5.8	251.463,66		221
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.9	385.720,30		93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	561.580,16		198
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	400.000,00		87
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	175.021,97		12
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>1.773.786,09</b>	<b>611</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.10	8.615.660,42		2.029
Latente Steuern	5.11	3.289.339,35		2.034
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			<b>11.904.999,77</b>	<b>4.063</b>
Gezeichnetes Kapital	5.12	1.878.377,00		18.784
Gesetzliche Rücklage	5.12	192.716,46		193
Kapitalrücklage	5.12	16.905.401,00		0
Andere Gewinnrücklagen	5.12	1.185.622,26		1.185
Bilanzgewinn	5.12	8.818.674,99		3.052
Abzüglich eigener Anteile	5.12	-592.760,54		-509
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens Zurechenbarer Anteil am Eigenkapital		28.388.031,17		22.705
<b>Eigenkapital</b>			<b>28.388.031,17</b>	<b>22.705</b>
<b>Summe Passiva</b>			<b>42.066.817,03</b>	<b>27.379</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Abzüglich eigener Anteile	Eigenkapital gesamt
<b>1. Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>18.783.778,00</b>	<b>192.716,46</b>	<b>0,00</b>	<b>1.185.622,26</b>	<b>885.488,53</b>	<b>-509.056,13</b>	<b>20.538.549,12</b>
2. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	2.166.816,16	0,00	2.166.816,16
<b>3. Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>18.783.778,00</b>	<b>192.716,46</b>	<b>0,00</b>	<b>1.185.622,26</b>	<b>3.052.304,69</b>	<b>-509.056,13</b>	<b>22.705.365,28</b>
4. Kapitalherabsetzung	-16.905.401,00	0,00	16.905.401,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-83.704,41	-83.704,41
6. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	5.766.370,30	0,00	5.766.370,30
<b>7. Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>1.878.377,00</b>	<b>192.716,46</b>	<b>16.905.401,00</b>	<b>1.185.622,26</b>	<b>8.818.674,99</b>	<b>-592.760,54</b>	<b>28.388.031,17</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

Laufende Geschäftstätigkeit	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzgl. sonstiger Steuern	3.876.059,77		2.215
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	291.552,57		23
3. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften und dem Verkauf von Tochterunternehmen	-4.094.607,34		-246
4. Veränderung aus Zeitbewertungen	-158,92		-1.649
5. Zinserträge	-556,59		-12
6. Zinsaufwendungen	116.638,75		176
7. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-3.966.138,16		7.989
8. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	366.465,81		-5.990
9. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-3.410.744,11		2.506
10. Erhaltene Zinsen	271,59		12
11. Gezahlte Zinsen	-116.638,75		175
12. Gezahlte Ertragssteuern	-7,69		-329
<b>13. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>-3.527.118,96</b>	<b>2.014</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
1. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-67.933,47		-12
2. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	1.500.00,00		6.000
3. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-8.325.562,54		-376
4. Einzahlungen aus entkonsolidierten Tochterunternehmen	111.941,93		2.773
5. Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen und Tochterunternehmen	-461,01		-3
<b>6. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-6.782.015,09</b>	<b>8.382</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
1. Auszahlungen für den Kauf eigener Aktien	-83.704,41		0
2. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	6.970.000,00		0
3. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-91.789,83		-3.433
<b>4. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>6.794.505,76</b>	<b>-3.433</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>-3.514.628,29</b>	<b>6.963</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		57.304,84	-3.468
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		5.441.304,23	1.946
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>1.983.980,78</b>	<b>5.441</b>



## ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS

ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Stand 01.01.2017 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2017 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	
<b>Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	252.649,50	10.417.578,00	0,00	10.670.227,50
Geschäfts- oder Firmenwert	6.578.883,08	0,00	0,00	6.578.883,08
<b>Sachanlagen</b>	123.491,08	105.169,28	0,00	228.660,36
<b>Finanzanlagen</b>	384.914,89	461,01	-382.038,97	3.336,93
	7.339.938,55	10.523.208,29	-382.038,97	17.481.107,87

ZUM 31. DEZEMBER 2016

	Stand 01.01.2016 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2016 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	
<b>Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	246.146,00	6.503,50	0,00	252.649,50
Geschäfts- oder Firmenwert	6.578.883,08	0,00	0,00	6.578.883,08
<b>Sachanlagen</b>	183.391,59	5.139,80	-65.040,31	123.491,08
<b>Finanzanlagen</b>	0,00	3.158.155,02	-2.773.240,13	384.914,89
	7.008.420,67	3.169.798,32	-2.838.280,44	7.339.938,55

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Stand 01.01.2017 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2017 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
242.580,50	26.028,00	0,00	268.608,50	10.401.619,00	10.069,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.578.883,08	6.578.883,08
90.909,08	40.815,28	0,00	131.724,36	96.936,00	32.582,00
2.796,94	267.300,10	-270.255,96	-158,92	3.495,85	382.117,95
336.286,52	334.143,38	-270.255,96	400.173,94	17.080.933,93	7.003.652,03

Abschreibungen			Buchwerte		
Stand 01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
237.062,00	5.518,50	0,00	242.580,50	10.069,00	9.084,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.578.883,08	6.578.883,08
118.845,59	14.929,80	-42.866,31	90.909,08	32.582,00	64.546,00
0,00	2.796,94	0,00	2.796,94	382.117,95	0,00
355.907,59	23.245,24	-42.866,31	336.286,52	7.003.652,03	6.652.513,08

# **CR CAPITAL REAL ESTATE AG, Berlin**

## **Konzernanhang für das Geschäftsjahr**

### **vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

#### **1. Allgemeine Angaben**

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 115669 B eingetragen und hat ihren Sitz in Berlin.

Die CR Capital Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen, das in Wohn- und Gewerbeimmobilien schwerpunktmäßig im Großraum Leipzig und Berlin investiert. Zum Kerngeschäft der CR Capital Real Estate AG gehören die Bestandshaltung und der Bestandsaufbau, die langfristige Vermietung sowie die Entwicklung der Immobilien. Zudem betreibt die CR Capital Real Estate AG Bauträgergeschäft / Projektentwicklung im Wohnungsneubau.

Der Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG ist nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften in Euro aufgestellt worden. Die Beträge im Anhang sind meist in tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen. Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des CR Capital Real Estate Konzerns ist nach Fristigkeits Gesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten bzw. bei Bauprojekten innerhalb eines normalen Geschäftsganges von bis zu 4 Jahren nach dem Bilanzstichtag erwartet wird, nach IAS 1 als kurzfristig eingestuft wurden. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden sind entsprechend IAS 1.70 jeweils vollständig unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. langfristigen Schulden ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Gesamtergebnisrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Im sonstigen Ergebnis zu erfassende Erträge und Aufwendungen ergaben sich nicht.

## **Angewandte IFRS**

Die dem vorliegenden Konzernabschluss 2017 zugrundeliegenden Bilanzierungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2017 verpflichtend in der EU anzuwendenden IFRS. Die Gesellschaft wendet erstmals die Percentage of Completion – Methode nach IAS 11 an.

## **Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr erstmals angewendete IFRS**

Die erstmals zum 1. Januar 2017 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## **Veröffentlichte, von der EU übernommene und noch nicht angewendete IFRS**

Im Mai 2014 wurde IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bestehenden Bilanzierungsvorschriften zu Umsatzerlösen, insbesondere IAS 18 und IAS 11, und formuliert einen neuen, umfassenderen Rahmen für die Umsatzlegung. Dieser Rahmen wird von einem Umsatzrealisationsmodell mit 5 Stufen vorgegeben. Die Bewertung von Umsatzerlösen und die Zeitpunkte für die Umsatzrealisation werden teilweise neu geregelt. Zudem kann es zukünftig zum Ausweis neuer Posten kommen („Contract Assets“ und „Assets Liabilities“). Weiterhin werden die Anhangangaben neu geregelt. IFRS 15 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden aktuell analysiert.

Im Juli 2014 wurde IFRS 9 „Financial Instruments“ veröffentlicht. Dieser wird IAS 39 ablösen. Der neue Standard sieht u.a. ein einheitliches Modell zur Klassifizierung und Festlegung der Bewertungsmethode (einschließlich Wertminderungen) für Finanzinstrumente vor. Zudem enthält IFRS 9 Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen sowie zusätzliche Anhangangaben, die sich aus der Anpassung von IFRS 7 „Financial Instruments – Disclosures“ ergeben. IFRS 9 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden aktuell analysiert.

## **Veröffentlichte, von der EU noch nicht übernommene und noch nicht angewendete IFRS**

Im Januar 2016 wurde IFRS 16 „Leases“ veröffentlicht. Dieser neue Standard wird insbesondere IAS 17 ablösen. Die bisherige Einstufung von Leasingverträgen in Operate und Finance Leases aus der Sicht von Leasingnehmern wird entfallen. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Bilanzierungsmodell ein, wonach Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte für das Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren. Bisher bilanziell unwirksame

Leasingverhältnisse werden zukünftig – sehr ähnlich wie bei der heutigen Bilanzierung von Finance Leases – bilanziell zu erfassen sein. IFRS 16 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden aktuell analysiert.

Bei den übrigen veröffentlichten, von der EU noch nicht übernommenen Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, wurden neben der CR Capital Real Estate AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

- CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 2. November 2010, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Thulestr. 47 GmbH, Berlin (ab dem 11. Oktober 2011, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Residential Properties mbH, Berlin (ab dem 16. Dezember 2011, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH, Berlin (ab dem 27. September 2012, Anteilsquote: 100 %),
- CR Capital Verwaltungs GmbH, Berlin (ab dem 10. Dezember 2013, Anteilsquote: 100%)
- Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH, Berlin (ab dem 29. Juni 2015, Anteilsquote: 100 %),
- Clavis 1 Projekt GmbH, Berlin (ab dem 27. Dezember 2016, Anteilsquote: 100%),
- Clavis 2 Projekt GmbH, Berlin (ab dem 27. Dezember 2016, Anteilsquote: 100%),
- KENT Immobilienmanagement GmbH, Berlin (ab dem 31.12.2017, Anteilsquote: 100%)
- CR Capital Real Estate Development GmbH, Berlin (vormals 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, ab dem 28. Juni 2012, Anteilsquote: 100 %),
- Projektgesellschaft Borgmannstr. 16 mbH, Berlin (ab dem 17. Oktober 2014, Anteilsquote: 100 %, Tochtergesellschaft der CR Capital Real Estate Development GmbH),
- Projektgesellschaft MTL mbH, Berlin (ab dem 18. Dezember 2014, Anteilsquote: 100 %, Tochtergesellschaft der CR Capital Real Estate Development GmbH),

- CR Projekt Eins GmbH, Berlin (ab dem 14.11.2017, Anteilsquote: 100%, Tochtergesellschaft der CR Capital Real Estate Development GmbH)
- CR Projekt Zwei GmbH, Berlin (ab 14.11.2017, Anteilsquote: 100%, Tochtergesellschaft der CR Capital Real Estate Development GmbH)

### **3. Konsolidierungsgrundsätze**

Die Jahresabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der CR Capital Real Estate AG (Mutterunternehmen) aufgestellt.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wurden – mit Ausnahme von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden – mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die latenten Steueransprüche bzw. latenten Steuerschulden wurden gemäß IAS 12 unter „Ertragsteuern“ erfasst und bewertet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert entspricht dem Überschuss aus der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden bei Zugang zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet.

Bei Unternehmenserwerben bis zum Geschäftsjahr 2010 erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode zum Erwerbszeitpunkt.

Forderungen und Schulden zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie konzerninterne Umsatzerlöse, andere konzerninterne Erträge sowie die entsprechenden Aufwendungen werden konsolidiert. Zwischenergebnisse werden eliminiert.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

### **4. Schätzungen und Annahmen**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Schulden und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahrs beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. So hat der Vorstand insbesondere das Modell des

beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung der Renditeliegenschaften nach IAS 40 gewählt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der Renditeliegenschaften und der Beurteilung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden Schätzungen unter anderem hinsichtlich der nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses vorgenommen. Zudem werden in vergleichbaren Transaktionen gezahlte Kaufpreise und sonstige das Umfeld betreffende Änderungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte nutzt der CR Capital Real Estate Konzern hauptsächlich die Kenntnisse des Vorstands sowie die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Gutachter und Bau-Sachverständiger. Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken.

Für den Test der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts ist es erforderlich, den Nutzungswert der Zahlungsmittel generierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswerts bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der Zahlungsmittel generierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung.

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z.B. die Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

## 5. Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

**5.1.** Die **Liquiden Mittel** umfassen im Wesentlichen Bankguthaben und sind mit ihren Nominalwerten erfasst.

**5.2.** Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**, die sich insgesamt auf TEUR 2.187 (Vorjahr: TEUR 377) belaufen, sind unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen werden erfasst, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus der Bilanzierung des realisierten Projektfortschritts in Schkeuditz zusammen.

**5.3.** Unter den **zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien** werden unfertige und fertige Bauten ausgewiesen, die gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet wurden. Dabei wurden sämtliche Kosten mit einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Herstellung der jeweiligen Immobilien angefallen sind. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke abzüglich aller geschätzten Aufwendungen dar, die für die Fertigstellung und die Veräußerung noch notwendig sind. Die deutliche Erhöhung der Vorratsimmobilien lässt sich auf die im Bau befindlichen Reihenhäuser in Schkeuditz zurückführen.

Die Position zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.331	0
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.051	5.277
	9.382	5.277

Im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich keine Wertminderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien.



**5.4.** Die **sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte** beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt sowie aller kumulierten Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital angesammelt wurden, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich im Wesentlichen um hinterlegte Kauttionen und Bürgschaften, die im Zusammenhang mit dem Projekt Schkeuditz gestellt wurden.

**5.5.** Die **Sachanlagen** sowie die **immateriellen Vermögenswerte** werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Sofern erforderlich, verringern Wertminderungen die (fortgeführten) Anschaffungskosten. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens entsprechend dem nach IAS 16 bestehenden Wahlrecht erfolgte nicht.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear. Die Abschreibungen entsprechen dem Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens. Die Nutzungsdauern betragen bei Software drei Jahre und bei anderen Sachanlagen zwischen drei und 13 Jahren. Im Falle, dass der Buchwert den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt, wird entsprechend IAS 36 eine Wertminderung auf diesen Wert vorgenommen. Der erzielbare Betrag bestimmt sich aus dem Nettoverkaufserlös oder – falls höher – dem Barwert des geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögensgegenstands. Im Rahmen des Erwerbs der KENT Immobilienmanagement GmbH konnte ein immaterieller Vermögensgegenstand identifiziert werden. Dieser Vermögensgegenstand setzt sich im Wesentlichen aus dem erworbenen Kundenstamm (Verwalterverträge) und dem damit erworbenen Segment „Eigenhandel“, dem Immobilien Know-How durch erfahrene Mitarbeiter und dem damit in Verbindung stehenden Netzwerk zusammen.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich aus dem Erwerb des Bauträgergeschäfts der CR Capital Real Estate Development GmbH (vormals: 22. Projektgesellschaft Mitte mbH) sowie aus dem Erwerb der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH. Ein Geschäfts- oder

Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, darf nicht planmäßig abgeschrieben werden. Stattdessen hat der Erwerber ihn zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zuzuordnen und gemäß IAS 36 auf Wertminderung zu prüfen, und zwar einmal jährlich oder häufiger, falls Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte.

Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner als ihr Buchwert ist, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert des der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten zuzuordnen. Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte von insgesamt TEUR 6.579 sind dem Bauträgergeschäft sowie dem Vermietungsgeschäft als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet.

Die erzielbaren Beträge des Bauträger- und Vermietungsgeschäfts wurde durch Berechnung der beizulegenden Zeitwerte abzüglich Veräußerungskosten nach der Discounted-Cashflow Methode ermittelt. Die Modelle umfassen Detailplanungsperioden für das Bauträger- bzw. Vermietungsgeschäft von jeweils fünf Jahren (2018 bis 2022). Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das jeweils geplante EBIT der laufenden und geplanten Bauträger- und Vermietungsprojekte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen zugrunde gelegt.

Zum Stichtag ergaben sich keine Wertminderungen.

## **5.7. Renditeliegenschaften**

IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien definieren sich wie folgt: Sie dienen der Erzielung von Mieteinnahmen und/oder werden zum Zwecke der Wertsteigerung langfristig gehalten.

Bei Zugang werden Renditeliegenschaften mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen sämtliche angefallenen Kosten, die der Herstellung der Liegenschaft zuzuordnen sind. Die Folgebewertung sämtlicher Renditeliegenschaften erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet

wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 10.851. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Beginn des Geschäftsjahres	9.175	13.150
Zugänge (Ankauf/Erstkonsolidierung)	8.416	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	0	377
Abgänge (Umgliederung/Vorratsimmobilien)	2.409	0
Abgänge (Verkauf)	4.331	6.000
Anpassung der beizulegenden Zeitwerte	0	1.648
Ende des Geschäftsjahres	10.851	9.175

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Objekt „MED“ – ein medizinisches Versorgungszentrum – im Leipzig erworben. Das Objekt wird mit langfristiger Vermietungsabsicht gehalten. Zudem wurde in 2017 ein größerer Grundstücksanteil im oberen Norden des Bauvorhabens in Schkeuditz veräußert.

Die Bewertung zu den beizulegenden Zeitwerten löst latente Steuern aus (vgl. auch Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung).

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf insgesamt TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 123). Der Betrag, der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen, betrug TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 42).

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften erfolgte zum einen auf Basis aktueller Gutachten unabhängiger Gutachter, zum anderen unter Verwendung aktueller Gutachten und ergänzender Modifizierung der Bewertungsparameter aufgrund eigener Kenntnisse bezüglich des Marktumfeldes sowie der spezifischen Bewertungsparameter der jeweiligen Bewertungsobjekte.

Der Verkehrswert wird mit dem Fair Value gleichgesetzt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Gutachter hat die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes

unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dabei hat der Gutachter die folgende Reihenfolge berücksichtigt:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Werte der Liegenschaften im Zustand der Bebauung ermittelt. Die jeweils höheren Werte wurden dabei für die Renditeliegenschaften berücksichtigt.

**5.8. Sonstige Rückstellungen** umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Der Rückstellungsspiegel stellt sich wie folgt dar:

	01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	0	0	0	0	0
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	95	95	0	75	75
Ansprüche von Arbeitnehmern	8	8	0	34	34
Steuern	46	0	0	43	89
Aufsichtsrat	0	0	0	0	0
Sonstige	72	28	0	9	53
	221	131	0	161	251

	01.01.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	574	129	445	0	0
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	115	98	17	95	95
Ansprüche von Arbeitnehmern	12	11	1	8	8
Steuern	703	703	0	46	46
Aufsichtsrat	35	35	0	0	0
Sonstige	84	28	26	42	72
	1.523	1.004	489	191	221

**5.9.** Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sowie **die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** und **die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich u.a. um Darlehen, die für die Finanzierung von Immobilien verwendet wurden. Die **sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** sind in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 87) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten des Vorjahres handelt es sich im Wesentlichen um Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Gesellschaften. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 12). Die Verbindlichkeiten beziehen sich u.a. auf Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

**5.10.** Bei den **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** handelt es sich um Darlehen, die für die Anschaffung von Immobilien verwendet wurden. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden auf Renditeliegenschaften bzw. auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie durch Zessionen auf Mietforderungen gesichert.

### **5.11. Latente Steuern**

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder dem erstmaligen Ansatz eines

Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft kontrolliert werden und es ist wahrscheinlich, dass dies nicht in der vorhersehbaren Zukunft eintritt.

Im Zusammenhang mit der Höherbewertung von Renditeliegenschaften und der Bewertung von zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien war es erforderlich, latente Steuerschulden zu passivieren. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 3.433 (Vorjahr: TEUR 8.493). Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Kent Immobilienmanagement GmbH wurden latente Steuerschulden für eine Renditeliegenschaft sowie für immaterielle Vermögenswerte gebildet. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 10.457. Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 30,175 % ergibt sich nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 3.289 (Vorjahr: TEUR 2.033).

Aktive latente Steuern werden auf steuerlich abziehbare temporäre Differenzen und auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert, sofern zukünftige zu versteuernde Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Bei steuerlich abziehbaren temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die Umkehrung der temporären Differenz in der vorhersehbaren Zukunft eintritt und entsprechendes zu versteuerndes Einkommen zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Einkommen zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum erwarteten Zeitpunkt gelten bzw. künftig anzuwenden sind, wenn die latenten Steuerforderungen bzw. -verbindlichkeiten beglichen werden.

Eine Verrechnung aktiver und passiver latenter Steuern wird nur vorgenommen, wenn ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen oder beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abgelöst wird.

Gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 586) bzw. TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 8) wurden bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt, da die Voraussetzungen der IAS 12.34 zur Bilanzierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge nicht erfüllt sind. Die sich daraus ergebenden latenten Steuern belaufen sich insgesamt auf TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 85). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar. Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2017 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2016 TEUR	Zugang durch Erstkonsolidierung	Ergebniswirksam erfasst TEUR	31.12.2017 TEUR
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	529	0	373	902
	529		373	902
Latente Steuern auf temporäre Differenzen				
- Bewertung der Renditeliegenschaften und der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien	-2.562	-18	1.527	-1.06
- Immaterielle Vermögenswerte	0	-3.138	0	-3.138
	-2.033	-3.156	1.900	-3.289
Davon entfallen auf:				
Aktive latente Steuern	529	0	373	902
Passive latente Steuern	-2.562	-3.156	1.527	-4.191

## 5.12. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 1.878.377,00 (Vorjahr: EUR 18.783.778,00). Es ist eingeteilt in 1.878.377 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Per Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2017 wurde das Grundkapital von 18.783.778 EUR, eingeteilt in 18.783.778 Stückaktien zum Zwecke der Schaffung einer freien Kapitalrücklage um 16.905.401,00 EUR auf 1.878.377,00 EUR, eingeteilt in 1.878.377 auf den Inhaber lautende Stückaktien herabgesetzt.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. August 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. August 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.391.889 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens EUR 9.391.889,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2014).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautender

Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 44.639,00 Stück.

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Die gesetzliche Rücklage ist gemäß § 150 AktG gebildet. Ein Teil des Bilanzgewinnes 2009 wurde für die Ausschüttung einer Dividende verwendet; der verbleibende Rest in Höhe von TEUR 1.186 wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

### **5.13. Schuldverschreibungen**

Laut Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Zu diesem Zweck wird das Grundkapital um bis zu EUR 7.500.000,00 durch Ausgabe von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013).

## **6. Anlagenspiegel**

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Entwicklung des Konzernanlagevermögens“ dargestellt.

## **7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die CR Capital Real Estate AG hat gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse Leipzig eine Patronatserklärung für die Finanzierung des medizinischen Versorgungszentrums abgegeben.

## **8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung**

### **Grundsätze der Ertragsrealisierung**

#### *Verkauf von Immobilien*

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:



Der Konzern behält weder ein Verfügungsrecht, wie es gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden ist, noch eine wirksame Verfügungsmacht über die verkaufte Immobilie.

Die Höhe der Umsatzerlöse kann verlässlich bestimmt werden.

Es ist wahrscheinlich, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.

Die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten können verlässlich bestimmt werden.

#### *Mieterträge*

Die Mieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Die im Materialaufwand erfassten Heiz- und Betriebskosten werden entsprechend ihrem Anfall periodengerecht erfasst. Werden aus den Nebenkostenabrechnungen Erstattungen oder Nachzahlungen der Mieter erwartet, so werden diese als Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

#### **Segmentberichterstattung nach IFRS 8**

IFRS 8 erfordert von Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich seiner berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente stellen Geschäftssegmente dar, die bestimmte Kriterien erfüllen. Bei Geschäftssegmenten handelt es sich um Unternehmensbestandteile, für die getrennte Finanzinformationen vorhanden sind. Die Segmentberichterstattung muss sich somit zwangsläufig am internen Berichtswesen des Unternehmens orientieren. Die interne Steuerung des Unternehmens stellt damit die Grundlage für die Segmentberichterstattung dar.

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

- Bestandsimmobilien und Bauträgergeschäft / Projektentwicklung

Das Segment der Bestandsimmobilien beinhaltet den Verkauf sowie die Verwaltung und Vermietung der im Bestand des CR Capital Real Estate Konzerns befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Segment Bauträgergeschäft / Projektentwicklung sind sämtliche Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Neubau von Immobilien und der Veräußerung dieser Immobilien zusammengefasst.

## Segmentumsatzerlöse und Segmentaufwendungen

Im Folgenden sind die Erlöse und Aufwendungen der einzelnen berichtspflichtigen Segmente des Konzerns dargestellt:

	Bestandsimmobilien		Bauträgergeschäft		Gesamt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mietergebnis	173	262	0	0	173	262
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	1.681	8.975	0	-7.740	1.681	1.235
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	-2.227	0	0	0	-2.227	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.999	799	18	14	7.012	813
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	0	1.648	0	0	0	1.648
<b>Rohergebnis</b>	<b>6.626</b>	<b>11.684</b>	<b>18</b>	<b>-7.726</b>	<b>6.644</b>	<b>3.958</b>
Personalaufwand	635	132	573	573	1.208	705
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	9	-8	15	15	24	23
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	255	0	36	13	291	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	609	340	519	512	1.128	853
<b>EBIT</b>	<b>5.118</b>	<b>11.220</b>	<b>-1.125</b>	<b>-8.839</b>	<b>3.993</b>	<b>2.377</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-31	11	32	1	1	12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	190	289	-74	111	116	176
<b>EBT</b>	<b>4.897</b>	<b>10.942</b>	<b>-1.019</b>	<b>-8.729</b>	<b>3.878</b>	<b>2.213</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag inkl. sonstige Steuern	1.679	256	209	209	1.888	-47
<b>Jahresergebnis</b>	<b>6.576</b>	<b>10.686</b>	<b>-810</b>	<b>-8.520</b>	<b>5.766</b>	<b>2.166</b>

## Segmentvermögen und -schulden

### Segmentvermögen

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	38.772	22.925
Bauträgergeschäft	3.293	4.454
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	42.066	27.379

## Segmentschulden

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	13.193	4.139
Bauträgergeschäft	485	534
Summe Segmentschulden (konsolidiert)	13.678	4.673

## Geografische Informationen

Der CR Capital Real Estate Konzern ist ausschließlich in einem regionalen Segment (Neue Bundesländer inkl. Berlin) tätig, sodass keine geografischen Angaben im Sinne von IFRS 8.33 erforderlich sind.

## Wesentliche Kunden

Angaben zu wesentlichen Kunden gemäß IFRS 8.34 sind ebenfalls nicht erforderlich, da sich die Umsatzerlöse auf eine Vielzahl von Kunden verteilen. IFRS 8.34 wäre anzuwenden, wenn sich die Umsatzerlöse aus Geschäftsvorfällen mit einem einzigen externen Kunden auf mindestens 10 % der Umsatzerlöse des Unternehmens belaufen würden. Einmalige Immobilienverkäufe sind nicht zu berücksichtigen, da es sich im Sinne von IFRS 8.34 um keine wichtigen Kunden handelt, die zu einem Abhängigkeitsverhältnis führen können, da es sich lediglich um einmalige Geschäftsvorfälle handelt. Zu den Kunden des CR Capital Real Estate Konzerns gehören institutionelle Anleger und Selbstnutzer.

**8.1** Die **Umsatzerlöse** betreffen den Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 8.715 (Vorjahr: TEUR 11.157) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 194 (Vorjahr: TEUR 342). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften belaufen sich auf TEUR 1.500 (Vorjahr: TEUR 6.000).

**8.2** Die angefallenen **Aufwendungen aus der Vermietung** von Immobilien beinhalten u.a. umlagefähige Heiz- und Betriebskosten, die noch abzurechnen sind, sowie Bewirtschaftungskosten, die nicht umlagefähig sind. Die Bewirtschaftungskosten enthalten auch die Grundsteueraufwendungen. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen verrechnet.

**8.3** Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellte Position **Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien** setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Ankauf von Baugrundstücken/Bauleistungen	0	0
Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien	6.426	9.922
	6.426	9.922

Im Dezember 2017 wurde ein Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks im Berliner Umland geschlossen und in 2018 vollzogen.

**8.4 Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften** beinhalten im Wesentlichen den abgegangenen Buchwert der veräußerten Renditeliegenschaft.

**8.5 Die sonstigen betrieblichen Erträge** des Geschäftsjahres 2017 belaufen sich insgesamt auf TEUR 7.013 (Vorjahr: TEUR 813) und spiegeln den Erstkonsolidierungseffekt der KENT Immobilienmanagement GmbH wider.

**8.6** Bezüglich der **Bewertung der Renditeliegenschaften** wird auf Abschnitt 5.7 verwiesen.

**8.7** Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 1.208 (Vorjahr: TEUR 705) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 80).

**8.8** Die erfassten **Abschreibungen und Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen** enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen, Beteiligungen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 23).

**8.9** Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 1.128 (Vorjahr: TEUR 853) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

#### **8.10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Es handelt sich hierbei um Zinserträge in Höhe von insgesamt TEUR <1 (Vorjahr: TEUR 12), die aus Kreditvergabe bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten resultieren.

### 8.11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 176) handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Darlehen, die für die Finanzierung der Immobilien aufgenommen wurden.

### 8.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Posten betrifft im Wesentlichen latente Steuern, die auf Basis des aktuellen Steuerrechts ermittelt wurden:

	2017	2016
	EUR	EUR
Laufender Steueraufwand/Steuerertrag der Periode	-9.245,68	253.813,27
Latenter Steueraufwand		
– aus dem Verbrauch bzw. der Auflösung von Verlustvorträgen	0,00	-101.792,83
– aus Bewertungsunterschieden	0,00	-200.648,69
Latenter Steuerertrag		
– aus Bewertungsunterschieden	1.526.693,00	0,00
– aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen	372.863,21	0,00
	1.890.310,53	-48.628,25

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt wie im Vorjahr unter Verwendung eines erwarteten Effektivsteuersatzes in Höhe von 30,175 %. Unter Hinweis auf IAS 12.81 c ergeben sich die folgenden Steuersätze:

	2017	2016
	%	%
<i>Steuersätze</i>		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	-48,76	2,21

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag (Effektivsatz: 15,83 %) sowie die Gewerbesteuer (Effektivsatz: 14,35 %).

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres kann wie folgt auf den Periodenerfolg übergeleitet werden:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	3.876	2.215
Erwarteter Steueraufwand	-1.170	-668
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	-4	62
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	972	41
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	2.092	502
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	0	14
Gebuchter Steueraufwand	1.890	-49

## 9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Jahresüberschusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien. Nach IAS 33.19 ist bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie die Anzahl der Stammaktien der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während der Periode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen. Das Ergebnis je Aktie wurde im Rahmen einer Nachtragsprüfung zum 17.05.2018 geändert.

Es ergibt sich Folgendes:

		2017	2016
Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens	EUR	5.766.370,30	2.166.816,16
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31.12.2018	Anzahl	1.835.931,00	1.838.848,00
Ergebnis je Aktie (rückwirkend angepasst nach IAS 33.64)	EUR	3,14	1,18

## Sonstige Angaben

### 10. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

#### Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2017 auf insgesamt TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 130). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

## Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Zimdars	Uwe	Stellv. Vorsitzender	Unternehmensberater
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 26). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

## 11. Mitarbeiterzahl

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich dreizehn Arbeitnehmer beschäftigt, zusätzlich war ein Vorstandsmitglied entgeltlich angestellt.

## 12. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

### Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

Das Risikomanagementsystem der CR Capital Real Estate AG hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden.

Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden der Vorstand und der Aufsichtsrat informiert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die CR Capital Real Estate AG ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der CR Capital Real Estate AG auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht i.d.R. ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

### Kapitalrisikomanagement und Zinsänderungsrisiko

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge des CR Capital Real Estate Konzerns durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	28.388	22.705
Bilanzsumme	42.066	27.378
Eigenkapitalquote	67,5 %	82,9 %

Die CR Capital Real Estate AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen.

Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Fremdkapital aufgenommen. Da der Kapitaldienst hauptsächlich aus den Mieteinnahmen geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Sanierungen im gleichen Maße wie Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände negative Folgen haben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich insgesamt auf TEUR 9.001 (Vorjahr: TEUR 2.122) belaufen, sind durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten.

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 2.029 (Vorjahr: TEUR 2.122) keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind.

Neben dem o.g. Darlehen wird ein weiteres Darlehen ausgewiesen, das zum Stichtag auf 6.970 TEUR valutiert. Bei der Höhe des festzusetzenden Zinssatzes wird auf den „EURIBOR-3-Monatssatz“ zuzüglich eines Nominalaufschlags von 1,90 % p.a. abgestellt.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da keine Zinsen zu zahlen sind. Es handelt sich um kurzfristige Verbindlichkeiten.

### **Risiko aus dem Ausfall von Forderungen**

Das Ausfallrisiko von Mietforderungen für Immobilien, die der Vermietung dienen, wurde ggf. durch entsprechende Wertberichtigungen gewürdigt.

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Grundstücken im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird als sehr gering eingeschätzt.

Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte ist durch die Höhe der Buchwerte begrenzt.



## Liquiditätsrisiko

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

In den folgenden Tabellen sind die erwarteten zukünftigen Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten (nicht diskontierte Tilgungs- und Zinszahlungen) zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 dargestellt:

	Buchwert 31.12.2017 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<i>31. Dezember 2017</i>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden</b>				
Rückstellungen	251	251	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	9.001	587	9.275	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	561	561	0	0
<hr/>				
	Buchwert 31.12.2016 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<i>31. Dezember 2016</i>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden</b>				
Rückstellungen	221	221	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	2.122	175	2.305	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	198	198	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 562 (Vorjahr: TEUR 198) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

## **Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des CR Capital-Konzerns im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Finanzmittelfonds enthält kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.984 (Vorjahr: TEUR 5.441).

### **13. Angabe der Honorare des Abschlussprüfers**

Das voraussichtliche Honorar von Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser, Wirtschaftsprüfer – Steuerberater wird ca. TEUR 35 betragen.

### **14. Angabe über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

Zu den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf den Abschnitt 10.

### **15. Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Eventualverbindlichkeiten.

### **16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis zum 15.04.2018 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

### **17. Freigabe des Konzernabschlusses 2017 durch den Vorstand zur Veröffentlichung gemäß IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 15.04.2018.

Berlin, den 30.04.2018

Stefan Demske  
(Vorstand)

## An die CR Capital Real Estate AG, Berlin

Ich habe den von der CR Capital Real Estate AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernanhang - und den Konzernlagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Ich habe meine Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet. Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG, Berlin, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 29.06.2018

Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser

Wirtschaftsprüfer

## IMPRESSUM

# CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

### **CR Capital Real Estate AG**

Fasanenstr. 77

10623 Berlin

Tel.: +49 30 889 268 8 – 0

Fax: +49 30 889 268 8 – 69

info@cr-cap.de

[www.capital-real-estate-ag.de](http://www.capital-real-estate-ag.de)

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Registernummer: HRB 115669 B

Konzeption, Gestaltung und Realisierung:

CR Capital Real Estate AG

Fotos:

CR Capital Real Estate AG

iStock