

**Konzernabschluss**  
zum **31. Dezember 2020** und

**Konzernlagebericht**  
für das Geschäftsjahr 2020 der

**CR Capital AG**  
Heinrich-Hertz-Str. 1b  
14532 Kleinmachnow

Anlagen

1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020
2. Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
3. Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
4. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2020
5. Konzern-Anlagevermögen zum 31. Dezember 2020
6. Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020
7. Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht 2020
8. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

CR Capital AG  
Kleinmachnow

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020  
(Bilanzierung nach IFRS)

|  | 31.12.2020            |                       | 31.12.2019 |  | 31.12.2019 |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|------------|--|------------|-----------------------|
|  | €                     |                       | €          |  | €          |                       |
| <b>AKTIVA</b>  |                       |                       |            |  |            | <b>PASSIVA</b>        |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                 |                       |                       |            |  |            |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>              |                       |                       |            |  |            |                       |
| 1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte          | 5.236,00              | 6.583,00              |            |  |            | 3.756.754,00          |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                            | 0,00                  | 6.578.883,08          |            |  |            | -21.302,94            |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                   |                       |                       |            |  |            | 13.672.092,00         |
| 1. Renditelegenschaften                                  | 0,00                  | 10.400.000,00         |            |  |            | 192.716,46            |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung    | 95.602,68             | 105.356,00            |            |  |            | 1.185.622,26          |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                |                       |                       |            |  |            | 13.809.268,42         |
| 1. Beteiligungen   | 169.473.706,25        | 100.528.300,00        |            |  |            | 92.469.605,06         |
| 2. Wertpapiere des Umlaufvermögens                       | 3.329,88              | 3.329,88              |            |  |            | 25.554,16             |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                 |                       |                       |            |  |            |                       |
| <b>I. Vorräte</b>  |                       |                       |            |  |            |                       |
| 1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen           | 0,00                  | 4.320.840,46          |            |  |            | 99.384,67             |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                       |                       |            |  |            | 1.153.387,41          |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 0,00                  | 285.301,00            |            |  |            |                       |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                         | 17.970.048,39         | 13.528.066,65         |            |  |            |                       |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b> |                       |                       |            |  |            |                       |
| Guthaben bei Kreditinstituten                            | 840.920,13            | 1.070.049,26          |            |  |            |                       |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                     |                       |                       |            |  |            |                       |
|  | 76.578,15             | 77.425,21             |            |  |            |                       |
|  | <u>188.465.421,48</u> | <u>136.904.134,54</u> |            |  |            | <u>188.465.421,48</u> |
|  |                       |                       |            |  |            | <u>136.904.134,54</u> |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                   |                       |                       |            |  |            |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital                                  |                       |                       |            |  |            |                       |
| ./. Eigene Anteile                                       |                       |                       |            |  |            |                       |
| II. Kapitalrücklage                                      |                       |                       |            |  |            |                       |
| III. Gewinnrücklagen                                     |                       |                       |            |  |            |                       |
| 1. Gesetzliche Rücklagen                                 |                       |                       |            |  |            |                       |
| 2. Andere Gewinnrücklagen                                |                       |                       |            |  |            |                       |
| IV. Gewinnvortrag  |                       |                       |            |  |            |                       |
| V. Jahresüberschuss                                      |                       |                       |            |  |            |                       |
| VI. Anteile fremder Gesellschafter                       |                       |                       |            |  |            |                       |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                 |                       |                       |            |  |            |                       |
| 1. Steuerrückstellungen                                  |                       |                       |            |  |            |                       |
| 2. Sonstige Rückstellungen                               |                       |                       |            |  |            |                       |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                              |                       |                       |            |  |            |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten          |                       |                       |            |  |            |                       |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen      |                       |                       |            |  |            |                       |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                            |                       |                       |            |  |            |                       |
| <b>D. Passive latente Steuern</b>                        |                       |                       |            |  |            |                       |
|  |                       |                       |            |  |            |                       |
|  | 1.445.481,80          | 2.353.479,09          |            |  |            |                       |
|  | <u>188.465.421,48</u> | <u>136.904.134,54</u> |            |  |            | <u>188.465.421,48</u> |
|  |                       |                       |            |  |            | <u>136.904.134,54</u> |

**CR Capital AG**  
**Kleinmachnow**

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom**  
**1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**  
(Bilanzierung nach IFRS)

|   | 01.01. - 31.12.2020 |                      | 01.01. - 31.12.2019 |                      |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|   | €                   | €                    | €                   | €                    |
| 1. Umsatzerlöse   |                     | 77.124,94            |                     | 2.873.921,05         |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen          |                     | 0,00                 |                     | 3.087.044,01         |
| 3. sonstige betriebliche Erträge  |                     | 61.378.072,49        |                     | 94.475.096,92        |
| 4. Materialaufwand  |                     |                      |                     |                      |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                  | 0,00                |                      | -5.667.119,71       |                      |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen   | 0,00                | 0,00                 | 0,00                | -5.667.119,71        |
| 5. Personalaufwand  |                     |                      |                     |                      |
| a) Löhne und Gehälter   | -738.991,30         |                      | -1.312.592,49       |                      |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung              | -76.063,04          | -815.054,34          | -181.764,60         | -1.494.357,09        |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                     | -41.277,44           |                     | -40.429,16           |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                     | -1.492.694,83        |                     | -9.000.837,66        |
| 8. Operatives Ergebnis  |                     | 59.106.170,82        |                     | 84.233.318,36        |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  | 3.000.000,00        |                      | 0,00                |                      |
| 9. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens                            | 1.166,08            |                      | 6.993.263,42        |                      |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 282.387,13          |                      | 367.953,31          |                      |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                | -10.162.000,00      |                      | 0,00                |                      |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | -204.127,88         |                      | -253.561,30         |                      |
| 13. Finanzergebnis  |                     | -7.082.574,67        |                     | 7.107.655,43         |
| 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  |                     | 52.023.596,15        |                     | 91.340.973,79        |
| 15. Aufwendungen aus Verlustübernahme   |                     | -758.741,00          |                     |                      |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |                     | 0,00                 |                     | 1.130.665,27         |
| 17. sonstige Steuern  |                     | -210,21              |                     | -2.034,00            |
| 18. Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode                                     |                     | <u>51.264.644,94</u> |                     | <u>92.469.605,06</u> |

## Kapitalflussrechnung Konzern

|  | 2020        | 2019          | Veränderung  |
|--|-------------|---------------|--------------|
|  | T€          | T€            | T€           |
| <b><u>Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>                  |             |               |              |
| Jahresüberschuss   | 51.265      | 91.339        | -40.074      |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens         | 10.203      | 40            | 10.163       |
| Veränderungen aus Zeitbewertungen                          | -61.293     | -48.000       | -13.293      |
| Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen                | 0           | -41.589       | 41.589       |
| Zinsen / Ertragsteuern                                     | 0           | -446          | 446          |
| Veränderung der Forderungen und sonstiger Aktiva           | -4.558      | -13.092       | 8.534        |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva    | 4.132       | 8.984         | -4.852       |
| <b>Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>      | <b>-251</b> | <b>-2.764</b> | <b>2.513</b> |
| <br>   |             |               |              |
| <b><u>Investitionstätigkeit</u></b>                        |             |               |              |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen   | -39         | -777          | 738          |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -12         | 0             | -12          |
| Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen              | 416         | 405           | 11           |
| <b>Cash-flow aus der Investitionstätigkeit</b>             | <b>365</b>  | <b>-372</b>   | <b>737</b>   |
| <br>   |             |               |              |
| <b><u>Finanzierungstätigkeit</u></b>                       |             |               |              |
| Dividendenauszahlung an Gesellschafter                     | 0           | -2.809        | 2.809        |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankkrediten             | 0           | 3.507         |              |
| Auszahlungen zur Tilgung von Bankkrediten                  | 0           | -106          | 106          |
| <b>Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>            | <b>0</b>    | <b>592</b>    | <b>2.915</b> |
| <br>   |             |               |              |
| <b>Veränderung Konsolidierungskreis</b>                    | <b>-343</b> | <b>-326</b>   | <b>0</b>     |
| <br>   |             |               |              |
| <b><u>Finanzmittelbestand</u></b>                          |             |               |              |
| Zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelbestandes   | -229        | -2.870        | 6.165        |
| Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres        | 1.070       | 3.940         | -2.870       |
| <b>Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>   | <b>841</b>  | <b>1.070</b>  | <b>3.295</b> |

Anlagenpiegel  
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

Konzernabschluss

|   | Anschaffungsm- oder Herstelkosten |               |                | Kumulierte Abschreibungen |               |              | Buchwerte              |                        | Probe             |                             |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------------------|---------------|--------------|------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
|   | Stand am<br>01.01.2020            | Zugänge       | Abgänge        | Stand am<br>01.01.2020    | Zugänge       | Abgänge      | Stand am<br>31.12.2020 | Stand am<br>31.12.2020 | Wertil.<br>Bilanz | Abschreibungs-<br>differenz |
|   | €                                 | €             | €              | €                         | €             | €            | €                      | €                      | €                 | €                           |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>           |                                   |               |                |                           |               |              |                        |                        |                   |                             |
| 1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte       | 288.374,50                        | 3.489,00      | -224.212,00    | 288.374,50                | 4.835,00      | -224.211,00  | 40.415,50              | 5.238,00               | 5.238,00          | 0,00                        |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                         | 6.578.893,08                      | 3.489,00      | -6.578.893,08  | 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 0,00                   | 0,00              | 0,00                        |
|   | 6.845.257,58                      | 3.489,00      | -6.803.095,08  | 288.374,50                | 4.835,00      | -224.211,00  | 40.415,50              | 5.238,00               | 5.238,00          | 0,00                        |
| <b>II. Sachanlagevermögen</b>                         |                                   |               |                |                           |               |              |                        |                        |                   |                             |
| 1. Renditeanlagen                                     | 10.400.000,00                     | 0,00          | -10.400.000,00 | 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 0,00                   | 0,00              | 0,00                        |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 272.019,88                        | 35.663,12     | -20.563,21     | 166.659,88                | 36.442,44     | -11.589,21   | 181.513,11             | 95.602,68              | 95.602,68         | 0,00                        |
|   | 10.672.019,88                     | 35.663,12     | -10.420.563,21 | 166.659,88                | 36.442,44     | -11.589,21   | 181.513,11             | 95.602,68              | 95.602,68         | 0,00                        |
| <b>III. Finanzanlagevermögen</b>                      |                                   |               |                |                           |               |              |                        |                        |                   |                             |
| 1. Beteiligungen                                      | 100.529.900,00                    | 68.945.406,25 | 13.387.517,29  | 0,00                      | 10.162.000,00 | 2.764.403,65 | 0,00                   | 168.473.706,25         | 168.473.706,25    | 0,00                        |
| 2. Wertpapiere des Umlaufvermögens                    | 3.329,88                          | 0,00          | 0,00           | 0,00                      | 0,00          | 0,00         | 0,00                   | 3.329,88               | 3.329,88          | 0,00                        |
|   | 100.533.229,88                    | 68.945.406,25 | 13.387.517,29  | 0,00                      | 10.162.000,00 | 2.764.403,65 | 0,00                   | 169.477.036,13         | 169.477.036,13    | 0,00                        |
|   | 118.048.803,34                    | 68.984.558,37 | -3.856.141,00  | 426.451,38                | 10.203.277,44 | 2.526.603,74 | 0,00                   | 188.577.874,81         | 188.577.874,81    | 0,00                        |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Einzelabschluss           | 177.394.193,69 |
| Aufstockung Hubertusallee | 5.348.693,80   |
| Umgliederung Wepa des UV  | 3.329,88       |
| Summe                     | 182.736.207,37 |
| Differenz                 | 0,00           |

|                |
|----------------|
| 18.156.332,56  |
| 5.348.693,80   |
| 3.329,88       |
| 180.577.874,81 |
| 0,00           |

## Entwicklung des Eigenkapitals 2020

|   | Gezeichnetes<br>Kapital<br>€ | abzüglich<br>eigene<br>Anteile<br>€ | Kapital-<br>rücklage<br>€ | Gesetzliche<br>Rücklage<br>€ | Andere<br>Gewinn-<br>rücklagen<br>€ | Bilanz-<br>gewinn<br>€ | Anteile<br>Fremder<br>€ | Gesamt<br>€    |
|---|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| 1. Stand am 31. Dezember 2018               | 1.878.377,00                 | -15.830,94                          | 15.544.997,00             | 192.716,46                   | 1.185.622,26                        | 16.618.625,90          | 0,00                    | 35.404.507,68  |
| 2. Veränderung des Konsolidierungskreises   | 0,00                         | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                         | 0,00                                | 0,00                   | 25.554,16               | 25.554,16      |
| 3. Dividenden                               | 0,00                         | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                         | 0,00                                | -2.809.357,50          | 0,00                    | -2.809.357,50  |
| 4. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 1.878.377,00                 | -5.472,00                           | -1.872.905,00             | 0,00                         | 0,00                                | 0,00                   | 0,00                    | 0,00           |
| 5. Periodenergebnis                         | 0,00                         | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                         | 0,00                                | 92.469.605,06          | 0,00                    | 92.469.605,06  |
| 6. Stand am 31. Dezember 2019               | 3.756.754,00                 | -21.302,94                          | 13.672.092,00             | 192.716,46                   | 1.185.622,26                        | 106.278.873,46         | 25.554,16               | 125.090.309,40 |
| 7. Veränderung des Konsolidierungskreises   | 0,00                         | 10.358,94                           | 0,00                      | 0,00                         | 0,00                                | 1.636.765,19           | -25.554,16              | 1.621.569,97   |
| 8. Periodenergebnis                         | 0,00                         | 0,00                                | 0,00                      | 0,00                         | 0,00                                | 51.264.644,94          | 0,00                    | 51.264.644,94  |
| 9. Stand am 31. Dezember 2020               | 3.756.754,00                 | -10.944,00                          | 13.672.092,00             | 192.716,46                   | 1.185.622,26                        | 159.180.283,59         | 0,00                    | 177.976.524,31 |

# **Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

## **1. Grundlagen**

Die CR Capital AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und hat ihren Sitz in Berlin. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 115669 eingetragen. Der Ort der Geschäftsleitung ist Kleinmachnow.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Firmierung auf CR Capital AG (vormals: CR Capital Real Estate AG) geändert.

Der Konzernabschluss der CR Capital AG zum 31. Dezember 2020 ist nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2020 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) werden ebenfalls angewendet. Der Konzernabschluss entspricht in der vorliegenden Fassung der Vorschrift des § 315e des Handelsgesetzbuchs (HGB). Sie bildet die Rechtsgrundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606 / 2002 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfolgt gemäß § 315e Abs. 3 HGB.

Die Berichtsperioden entsprechen dem Kalenderjahr. Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften haben einen mit der CR Capital AG übereinstimmenden Abschlussstichtag.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Entwicklung des Konzerneigenkapitals sowie den Konzernanhang.

Die Konzernwährung lautet auf €. Alle Beträge werden in € angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist.

## **2. Geschäftstätigkeit / Status der CR Capital AG als Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10**

Die satzungsgemäße Geschäftstätigkeit der CR Capital AG umfasst den Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen aller Art zum Zweck der Erreichung von Wertsteigerungen und/oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen; der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Das Kerngeschäft der CR Capital AG bestand ursprünglich darin, als operativ tätiger Bauträger zu agieren. Dieses Kerngeschäft wurde dahingehend modifiziert, dass die eingeworbenen finanziellen Mittel nunmehr für den Erwerb von Gesellschaften und deren Weiterentwicklung verwendet wurden. Die Ertragskraft der wesentlichen Investments wird dabei auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts bewertet

und beurteilt. Da die CR Capital AG die Tatbestandsmerkmale gem. IFRS 10.27 (28) erfüllt, ist sie als Investmentgesellschaft zu qualifizieren.

### **3. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (geänderte Standards und Interpretationen)**

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2020 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital AG keine wesentlichen oder gar keine Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs,
- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Reform der Interbanken-Referenzzinssätze,
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 – Definition der Wesentlichkeit,
- Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept – Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS-Standards sowie
- Änderungen an IFRS 16 – Mietkonzessionen bezogen auf die COVID-19-Pandemie.

### **4. Konsolidierungsgrundsätze / Konsolidierungskreis**

Da die CR Capital AG unter die Regelungen für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 fällt, hat sie grundsätzlich ihre Tochterunternehmen nicht zu konsolidieren. Stattdessen hat sie die Anteile an ihren Tochterunternehmen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Ausgenommen von diesem Konsolidierungsverbot sind Tochterunternehmen, die weitere Dienstleistungen in Bezug auf die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erbringen.

Nach IFRS 10 (B101) hat ein Unternehmen, das den Status einer Investmentgesellschaft erlangt, die Konsolidierung sämtlicher Tochterunternehmen, die keine Dienstleistungen erbringen, einzustellen. Somit sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden der betreffenden Tochterunternehmen aus der Konzernbilanz auszubuchen. Die dadurch entstehenden Beteiligungen werden jeweils mit ihrem beizulegenden Zeitwert als Zugang bei den Finanzanlagen erfasst.

Die CR Capital AG hält nachfolgende direkte Beteiligungen:

| Name der Gesellschaft   | Sitz der Gesellschaft | Anteile in % | Stichtag der Beherrschungsübernahme |
|---|-----------------------|--------------|-------------------------------------|
| Terrabau Verwaltungs GmbH & Co. KG                            | Kleinmachnow          | 100,00       | 30.11.2020                          |
| Terrabau Management GmbH                                      | Berlin                | 100,00       | 23.10.2020                          |
| CR Global Care GmbH (vormals: KENT Property- Management GmbH) | Berlin                | 100,00       | 22.11.2018                          |
| CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG                        | Berlin                | 100,00       | 02.11.2010                          |
| CR Capital Management GmbH (vormals: Kent Projekt 1 GmbH)     | Berlin                | 100,00       | 08.10.2019                          |
| Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH                       | Berlin                | 100,00       | 29.06.2015                          |
| Clavis 2 Projekt GmbH   | Berlin                | 6,00         | --                                  |
| CR Capital Real Estate Development GmbH                       | Berlin                | 100,00       | 28.06.2012                          |
| CR Grundbesitz GmbH (vormals: CR Verwaltungs GmbH)            | Schönefeld            | 50,00        | 10.12.2013                          |

Die o. a. Beteiligungen werden nicht konsolidiert, sondern sind gemäß IFRS 10.31 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bewertet worden.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 der CR Capital AG werden keine Tochtergesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung mehr einbezogen. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 besteht somit aus dem Einzelabschluss der CR Capital AG und aus Tochterunternehmen, welche nach den o. a. Grundsätzen unter den Finanzanlagen mit den beizulegenden Zeitwerten ausgewiesen werden.

Im Gegensatz zum Vorjahr werden keine Tochtergesellschaften mehr im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, sondern ausschließlich mit dem beizulegenden Zeitwert. Dies hat zur Folge, dass eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen in der Konzernbilanz und Konzern-Gesamtergebnisrechnung nur noch eingeschränkt gegeben ist.

## 5. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns und die Überleitung des Jahresüberschusses auf das Gesamtergebnis erfolgt in der Gesamtergebnisrechnung. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 5.1. Schätzungen und Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten

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 Berichtsjahres beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Für jedes in den Konzernabschluss einbezogene 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 und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge vorliegen, führen diese 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. 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.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigung, Schadenersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt.

## **5.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und bei zeitlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauern linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Sofern Anzeichen für mögliche Wertminderungen bekannt werden, wird ein Wertminderungstest durchgeführt und gegebenenfalls eine außerplanmäßige Abschreibung der betreffenden Vermögenswerte auf deren erzielbaren Betrag erfasst. In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen unter dem gleichnamigen Posten ausgewiesen.

## **5.3. Finanzielle Vermögenswerte**

Entsprechend der Bewertungsvorschriften für Investmentgesellschaften werden die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzanlagen gemäß IFRS 10 i.V.m. IFRS 9 erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden bei der CR Capital AG zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Der Ansatz von finanziellen Vermögenswerten 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **5.4. Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erfasst, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des die finanzielle Verbindlichkeit begründenden Finanzinstruments wird. Sie werden entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten, die keine bedingten Gegenleistungen eines Erwerbers bei einem Unternehmenszusammenschluss darstellen, nicht zu Handelszwecken gehalten werden und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

#### **5.5. Latente Steuern**

Aktive und passive latente Steuern werden auf temporäre Unterschiede zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen einschließlich der Unterschiede aus der Konsolidierung sowie für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und Steuergutschriften angesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Steuersätze, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, zu erwarten ist. Dabei werden die Steuersätze und -vorschriften zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden. 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.

#### **5.6. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem Ereignis der Vergangenheit gegenüber Dritten besteht, deren Inanspruchnahme wahrscheinlich ist, und wenn die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der Ausgabe, die zur Erfüllung der Verpflichtung am Abschlussstichtag erforderlich ist. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **5.7. Währungsumrechnung**

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In Folgeperioden werden finanzielle Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung mit den Stichtagskursen umgerechnet; die Gewinne und Verluste aus der Folgebewertung werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

In den dargestellten Berichtsperioden lagen keine Geschäftsvorfälle in fremder Währung vor.

## **5.8. Segmentberichterstattung**

Die CR Capital AG ist seit Mitte 2019 als Investmentgesellschaft im Wesentlichen in einem zusammengefassten Geschäftssegment des Erwerbs, der Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen zum Zweck der Erzielung von Kapitalerträgen und Wertsteigerungen tätig. Daher liegen ab diesem Zeitpunkt keine differenzierbaren berichtspflichtigen Segmente im Sinne des IFRS 8 *Geschäftssegmente* vor.

## **6. Angaben zur Konzerngesamtergebnisrechnung**

### **6.1. Umsatzerlöse**

Im Jahr 2020 betrafen die Umsatzerlöse ausschließlich Vermietungserlöse von T€ 77 (Vj. T€ 2.874). Diese resultieren noch aus dem mittlerweile eingestellten Segment der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien.

### **6.2. Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft**

Das Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Beteiligungsgeschäft, welche vor allem auf den erzielten und erzielbaren Unternehmensgewinnen der Beteiligungen der CR Capital AG beruhen. Zur Ertragskraft der Beteiligungen zählen auch Dividenden von Tochtergesellschaften der jeweiligen Beteiligungen, die an die CR Capital AG ausgeschüttet worden sind.

### **6.3. Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen des Geschäftsjahres 2020 belaufen sich auf T€ 815 (Vorjahr: T€ 1.494), davon entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten T€ 76 (Vorjahr: T€ 182).

### **6.4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen**

Die erfassten Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.

### **6.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich auf insgesamt T€ 1.493 belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbarer Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Des Weiteren wurden Umsatzsteuererstattungsansprüche, die ggf. an Dritte auszukehren sind, aufwandstechnisch erfasst.

## 6.6. Finanzergebnis

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen Abschreibungen der Beteiligung an der CR Capital Real Estate Development GmbH von T€ 5.937 sowie der PG Hallesches Feld mbH von T€ 4.225, die in den Vorjahren ihre Projekte erfolgreich realisiert haben.

## 6.7. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Posten betraf im Vorjahr ausschließlich latente Steuern, die auf Basis des aktuellen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung eines erwarteten Effektivsteuersatzes in Höhe von 27,02 % (Vorjahr: 27,02 %). Unter Hinweis auf IAS 12.81 c ergeben sich die folgenden Steuersätze:

| Angaben in Prozent                            | Geschäftsjahr | Geschäftsjahr |
|---|---------------|---------------|
|   | 2020          | 2019          |
| <i>Steuersätze</i>                            |               |               |
| Gesetzlicher Effektivsteuersatz               | 27,02         | 27,02         |
| Tatsächlicher Steuersatz (Konzernsteuerquote) | 0,00          | -1,24         |

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag (Effektivsatz: 15,83 % (Vorjahr: 15,83 %)) sowie die Gewerbesteuer (Effektivsatz: 11,20 % (Vorjahr: 11,20 %)).

## 7. 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.

Es ergibt sich Folgendes:

| Angaben in €   | Geschäftsjahr<br>2020 | Geschäftsjahr<br>2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens<br>zurechenbarer<br>Anteil am Jahresergebnis | 51.264.644,94         | 92.469.605,06         |
| Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)   | 3.745.810             | 3.745.810             |
| Ergebnis je Aktie  | 13,69                 | 24,69                 |

## 8. Angaben zur Konzernbilanz

### 8.1. Immaterielle Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwert und Sachanlagen

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020 sind aus dem diesem Anhang beigefügten Konzernanlagenspiegel ersichtlich.

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.

## 8.2. Kategorien von Finanzinstrumente / Finanzanlagen

Die Buch- und beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten ergeben sich aus den nachfolgenden Bewertungskategorien:

| Angaben in T€   | Kategorie | 31. Dezember 2020 |                        | 31. Dezember 2019 |                        |
|---|-----------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|   |           | Buchwert          | Beizulegender Zeitwert | Buchwert          | Beizulegender Zeitwert |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente                  | Barmittel | 840               | 840                    | 1.070             | 1.070                  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                    | 2         | 0                 | 0                      | 285               | 285                    |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                 | 2         | 17.970            | 17.970                 | 13.528            | 13.528                 |
| Finanzanlagen   | 1         | 169.477           | 169.477                | 100.532           | 100.532                |
| <i>davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1</i> |           | 3                 | 3                      | 3                 | 3                      |
| <i>davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3</i> |           | 169.477           | 169.477                | 100.529           | 100.529                |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 3         | 0                 | 0                      | 134               | 134                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen              | 3         | 173               | 173                    | 1.136             | 1.136                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                    | 3         | 8.820             | 8.820                  | 1.728             | 1.728                  |
| Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 3         | 0                 | 0                      | 5.210             | 5.210                  |

**Kategorie 1:** Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

**Kategorie 2:** Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

**Kategorie 3:** Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Inputfaktoren zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten:

### Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis notierter, unangepasster Preise auf aktiven Märkten.

### Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen.

### Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplikator- oder Discounted-Cash-Flow Verfahren. Sofern

diese Verfahren aufgrund mangelnder Datenbasis nicht geeignet sind aussagefähige Werte zu ermitteln und die fortgeführten Anschaffungskosten einen nach Einschätzung des Managements angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellen, werden diese für die Bewertung herangezogen.

Bei den angegebenen finanziellen Vermögenswerten und Schulden wird aufgrund ihrer kurzen Restlaufzeiten davon ausgegangen, dass deren Buchwert einen angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellt.

Umgruppierungen zwischen den Bewertungskategorien von Stufe 3 nach Stufe 1 erfolgen dann, wenn aufgrund von Börsengängen erstmals notierte Marktpreise für die betreffenden Beteiligungen vorliegen.

Unter den Finanzanlagen sind die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile an Unternehmen des Beteiligungsportfolios ausgewiesen.

### **8.3. Sonstige Vermögensgegenstände**

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von T€ 17.970 (Vorjahr: T€ 13.528) handelt es sich im Wesentlichen um debitorische Kreditoren, Kautionen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### **8.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Barmittel und Bankguthaben werden zu Anschaffungskosten bewertet; sie umfassen Barbestände und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte, die im Zeitpunkt der Anschaffung eine Laufzeit von maximal drei Monaten aufweisen.

### **8.5. Konzerneigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 3.756.754,00 (Vorjahr: € 3.756.754,00). Es ist eingeteilt in 3.756.754 stimmberechtigte, nennwertlose Stückaktien gleicher Gattung. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. August 2024 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 1.878.377 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens € 1.878.377,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019/I).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2019 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautender Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt € 375.675,00 beschränkt. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 10.944 Stück (Vorjahr: 10.944 Stück).

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß § 150 AktG gebildet.

Da keine voll zu konsolidierenden Gesellschaften vorhanden sind, werden keine Anteile fremder Gesellschafter ausgewiesen.

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

## 8.6. Rückstellungen

Die Zusammensetzung der Rückstellungen und deren Entwicklung lassen sich wie folgt darstellen:

| Angaben in T€                                  | 1. Januar 2020 | Zugang durch<br>Erstkonsolidierung | Inanspruchnahme | Auflösung | Zugang    | Abgang durch<br>Entkonsolidierung | 31. Dezember 2020 |
|--|----------------|------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------------------------------|-------------------|
| Steuerrückstellungen                           | 99             |                                    | -99             | 0         | 0         |                                   | 0                 |
| Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten | 107            | 0                                  | -107            | 0         | 50        | 0                                 | 50                |
| Sonstige Rückstellungen                        | 1.047          | 0                                  | -1.047          | 0         | 0         | 0                                 | 0                 |
| <b>Summe</b>                                   | <b>1.253</b>   | <b>0</b>                           | <b>-1.253</b>   | <b>0</b>  | <b>50</b> | <b>0</b>                          | <b>50</b>         |

## 8.7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

## 8.8. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 8.820 (Vorjahr: T€ 1.728) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und bestehen im Wesentlichen aus einer Darlehensverbindlichkeit (T€ 1.600), der im Berichtsjahr angefallenen Zinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

## 8.9. 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.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betragen die gebildeten passiven latenten Steuern T€ 1.445 unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 27,05 %.

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.

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

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse. Die verbleibenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs und können betragsmäßig vernachlässigt werden.

## **10. Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung**

Der in der Konzernkapitalflussrechnung betrachtete Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst kurzfristig verfügbare Bankguthaben sowie Kassenbestände und entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung werden nach der indirekten Methode die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert.

## **11. Risiko- und Kapitalmanagement**

Das Risikomanagementsystem der CR Capital 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. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem, das der Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung dient. Die Risikomanagementpolitik wird im Wesentlichen durch

den Vorstand abgedeckt. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie bei der Steuerung der Risiken. Infolge der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des damit verbundenen hohen Anteils an Finanzanlagen an der Bilanzsumme ist die Gruppe den Schwankungen der Finanzmärkte ausgesetzt.

Die Investorenmittel werden mit dem Ziel gesteuert, diese zur Erreichung von Wertsteigerungen oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen einzusetzen.

Über die Kapitalanforderung des Aktiengesetzes hinaus unterliegt die CR Capital AG keinen weiteren Kapitalanforderungen. Der Konzern überwacht das Kapital unter anderem anhand der Entwicklung der Eigenkapitalquote.

Die Konzerneigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

|                               | 31. Dezember<br>2020 | 31. Dezember<br>2019 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Konzerneigenkapitalquote in % | 94,4                 | 91,4                 |

Bei den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um festverzinsliche Verbindlichkeiten, wodurch die Zinsänderungsrisiken im Konzern sehr gering sind.

Ein wesentlicher Teil der Investitionen des Konzerns betrifft Beteiligungen, die an keinen aktiven Märkten gehandelt werden und ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Daher können Börsenkursschwankungen kaum Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns haben. Die Marktwertermittlung dieser Vermögenswerte erfolgte auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplikator- oder Discounted-Cash-Flow Verfahren. Dabei können sich z.B. Veränderungen bei den künftig zu erwartenden Free Cashflows negativ auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns auswirken.

Liquiditätsrisiken des Konzerns werden durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gesteuert.

## **12. Andere Angaben**

### **12.1. Eventualschulden**

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

### **12.2. Anzahl der Mitarbeiter gem. § 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB (Angabe ohne Geschäftsführer/Vorstände)**

Während des Geschäftsjahres 2020 wurde durchschnittlich 23 Arbeitnehmer (Vorjahr: 20 Arbeitnehmer) beschäftigt.

### 12.3. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

#### Vorstand

| Familienname            | Vorname    | Funktion | Beruf    |
|-------------------------|------------|----------|----------|
| Demske <sup>1)</sup>    | Stefan     | Vorstand | Kaufmann |
| Weißkopff <sup>2)</sup> | Mario      | Vorstand | Kaufmann |
| Bohm <sup>2)</sup>      | Christiane | Vorstand | Kauffrau |

1) seit 2020, 2) ausgeschieden in 2020

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2020 auf insgesamt T€ 199 (Vorjahr: T€ 223). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

#### Aufsichtsrat

| Familienname          | Vorname | Funktion                          | Beruf        |
|-----------------------|---------|-----------------------------------|--------------|
| Krach                 | Stefan  | Vorsitzender                      | Rechtsanwalt |
| Richter <sup>1)</sup> | Rolf    | Stellvertretender<br>Vorsitzender | Kaufmann     |
| Peitz                 | Peter   | Mitglied                          | Architekt    |
| Demske <sup>2)</sup>  | Stefan  | Stellvertretender<br>Vorsitzender | Kaufmann     |

1) seit 2020, 2) seit 2019 und ausgeschieden in 2020 – Wechsel in den Vorstand

Die im Geschäftsjahr 2020 erfassten Aufwendungen für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen T€ 45 (Vorjahr: T€ 26). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrats bestehen nicht.

### 12.4. Honorar des Abschlussprüfers des Mutterunternehmens

Zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2020 wurde der Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser gewählt. Für Abschlussprüfungsleistungen wurden T€ 40 zurückgestellt.

### 12.5. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen im Sinne von IAS 24 „Related Party Disclosures“ kommen grundsätzlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie alle Tochtergesellschaften, die nicht konsolidiert werden, in Betracht. Zu den nicht konsolidierten Tochtergesellschaften verweisen wir auf Abschnitt (4.). Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf Abschnitt (12.3.). Diese

nahestehenden Unternehmen und Personen waren an keinen in ihrer Art oder Beschaffenheit unüblichen Transaktionen mit Gesellschaften der CR-Gruppe beteiligt. Alle Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen sind zu marktüblichen Bedingungen, wie unter fremden Dritten, abgeschlossen worden.

#### **Transaktionen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2020**

a) Veräußerung von Tochterunternehmen

Zum 31.12.2020 hat die CR Capital AG sämtliche Geschäftsanteile an der Terrabau GmbH in die Terrabau Verwaltungs GmbH & Co. KG eingebracht.

b) Gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Personen

Gegen Tochterunternehmen, die nicht mehr konsolidiert werden, bestehen Darlehensforderungen.

c) Erhaltene Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen

Gegenüber Tochterunternehmen, die nicht mehr konsolidiert werden, bestehen Darlehensverbindlichkeiten.

#### **12.6. Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG**

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

#### **12.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

#### **12.8. Genehmigung des Abschlusses**

Der Abschluss wurde am 14. Mai 2021 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Kleinmachnow, den 14. Mai 2021

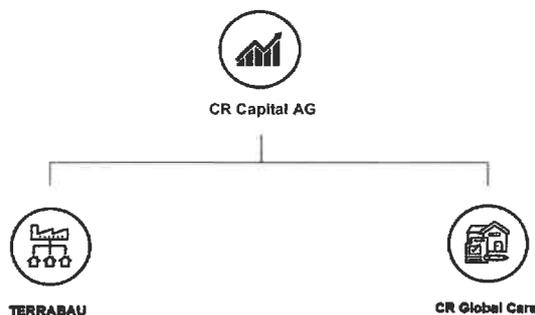
Stefan Demske  
(Vorstand)

## Konzernlagebericht

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsmodell

Die CR Capital AG ist eine im Freiverkehr (Segment Basic Board) der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Investmentgesellschaft, die in wachstumsstarke Unternehmen entlang der Immobilienwertschöpfungskette investiert. Sie baut aktiv Unternehmen auf, die der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in deutschen Metropolregionen mit modernen und attraktiven Immobilienangeboten begegnen und nachhaltige Kapitalanlagen anbieten. Die Beteiligungen der CR Capital AG erreichen hierbei eine breite Zielgruppe von Selbstnutzern sowie privaten und institutionellen Investoren. Durch Aufbau, Erwerb, Weiterentwicklung und Verkauf der Beteiligungen generiert die CR Capital AG dauerhafte Kapitalerträge und Wertsteigerungen.

Im Geschäftsjahr 2020 bildeten die Terrabau GmbH und die CR Global Care GmbH die wichtigsten Beteiligungen der CR Capital AG (mit jeweiligen Tochtergesellschaften):



Die Terrabau GmbH gehört mittlerweile zu den führenden Anbietern von ansprechendem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum. Mit ihrem Angebot an Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern erreicht sie die große Zahl an Eigenschaftsuchenden, die für eine Immobilie nicht mehr als durchschnittlich 350.000 EUR ausgeben können. Laut Statistischem Bundesamt

beträgt der Anteil dieser Nachfrager ca. 60 %, wobei nur 6 % der Anbieter diese Nachfrage bedienen können.<sup>1</sup> Die Häuser beinhalten eine hochwertige Ausstattung von bekannten Markenherstellern. Außerdem erfüllen sie den KfW-Energieeffizienzstandard 55 und können insbesondere aufgrund der Festlegung auf bewährte Bautypen und Materialien zu einem finanzierbaren Festpreis schlüsselfertig angeboten werden. Durch innovative und ökologische Energiekonzepte wird eine moderne und gleichzeitig umweltfreundliche Versorgung unserer Immobilien ermöglicht. Dieses Angebot erfüllt auch die Fördervoraussetzungen des Bundes sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welche den Erwerbern Tilgungszuschüsse bis zu 18.000 EUR gewährt.

Der Tätigkeitsbereich des Teilkonzerns Terrabau GmbH fokussiert sich auf die Entwicklung, die Produktion und den Vertrieb von ökologischen Niedrigenergiehäusern. Weiterhin beinhaltet dieser Tätigkeitsbereich die Auswahl und Bewertung von geeigneten Grundstücken sowie deren Erwerb, die Schaffung von Baurecht, den eigentlichen Bau, die Vermarktung und letztendlich die Übergabe der Immobilien an die Erwerber. Eine effiziente Planung, standardisierte Bauweise und Bebauung größerer Flächen sowie die langjährige Erfahrung und Zusammenarbeit mit ausgewählten Unternehmen gewährleisten eine stetige und konsequent hohe Qualität sowie die Nachhaltigkeit der Immobilien. Die betreffenden Bauprojekte sind grundsätzlich eigenkapital-finanziert. Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) können planungssicher frühzeitige Abschlagszahlungen auf den Kaufpreis vereinnahmt werden. Der Teilkonzern Terrabau hat somit keine Finanzierungskosten zu berücksichtigen und erreicht dadurch eine höhere Profitabilität. Im Geschäftsjahr 2020 konzentrierte sich die Tätigkeit des Teilkonzerns

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen, 2018

Terrabau auf die Regionen Berlin/Brandenburg sowie Leipzig und hier vor allem auf das jeweilige Umland der Großstädte Berlin und Leipzig. Mittelfristig ist der Markteintritt in weiteren Bundesländern geplant.

Durch die CR Global Care GmbH als Teilkonzern werden Neubau-Wohnimmobilien mit hohem Wertpotenzial einer breiten Zielgruppe von Kapitalanlegern zugänglich gemacht; ihre Leistung als Asset- und Propertymanager ermöglicht ihren Kunden einen direkten Vertriebskanal zum Verkauf ihrer Immobilien.

Aufgrund der bewährten Zusammenarbeit mit starken Partnern und einer langjährigen hervorragenden Immobilienexpertise wurde es möglich, ein Bestandsvermögen zu niedrigen Investitionskosten aufzubauen und gleichzeitig regelmäßige Kapitalrückflüsse zu sichern. Das Leistungsspektrum der Beteiligungen umfasst folglich die Entwicklung und Veräußerung von Wohnimmobilien, den grundlegenden Bestandsaufbau, das Angebot einer langfristigen Vermietung oder als Kapitalanlage im Real Estate Bereich.

## 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Deutsche Wirtschaft

Laut dem Statistischen Bundesamt sank aufgrund der Belastung durch die Corona-Pandemie das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um ca. 5,0 %. Folglich geriet die deutsche Wirtschaft nach 10 Jahren erfolgreichen Wachstums in eine Phase der Rezession. Gleichzeitig ist der Konjunkturerinbruch jedoch mit knapp -5,0% milder ausgefallen als während der Finanzkrise von 2009 (-5,7%)<sup>1</sup>. Im Sommer erholte sich die deutsche Wirtschaft von diesem Einbruch,

wurde jedoch durch ein erneutes Infektionsgeschehen im Herbst 2020 wieder gebremst. Massive Spuren hinterließ der Ausbruch der Pandemie auch in der Industrie, wobei die weltweiten Lieferketten teilweise unterbrochen wurden. Die globale Produktion sank um 3,4%. Stark betroffen war unter anderem der Dienstleistungssektor, wobei die Wirtschaftsleistung hier im Vergleich zum Jahre 2019 um 6,3% niedriger ausfiel.<sup>2</sup>

Zur Abfederung der Pandemie beschloss die Bundesregierung am 3. Juni 2020 - allein für Maßnahmen die in 2020/21 wirksam werden sollen - ein Konjunkturpaket mit einem Gesamtvolumen von rund 130 Milliarden Euro.<sup>3</sup> Inhalte des Konjunktur- und Krisenbewältigungspaketes waren unter anderem die temporäre Senkung des Mehrwertsteuersatzes, ein Programm für Überbrückungshilfen bei Umsatzausfall, Verlängerung des Kurzarbeitergeldes und die Auszahlung eines einmaligen Kinderbonus von 300 Euro pro Kind.<sup>4</sup> Die durchschnittliche Arbeitslosenzahl betrug im Pandemiejahr 2.695.000, welches einen Anstieg um zusätzliche 429.000 Arbeitslose im Vergleich zu 2019 darstellt. Somit stieg auch die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr 2019 auf 5,9%.

Die Stabilisierungsmaßnahme der Bundesregierung durch Kurzarbeit wirkten auch auf dem Arbeitsmarkt. Bestehende Beschäftigungsverhältnisse wurden gesichert und eine wesentlich erhöhte Arbeitslosigkeit konnte verhindert werden. Im Q1 betrug die Zahl der Kurzarbeiter knapp 1 Millionen, stieg in Q2 auf 5,4 Millionen und verfünffachte sich somit. Der Höchststand lag im April bei ca. 6 Millionen Personen in Kurzarbeit. Zum Vergleich: Während der Finanzkrise 2009 befanden sich lediglich 1,4 Millionen Beschäftigte in Kurzarbeit.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020, 14.01.2021

<sup>2</sup> DIW Wochenbericht Nr. 50/2020

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, „Bestandteile des Konjunkturpaketes 2020“

<sup>4</sup> Bundesfinanzministerium Konjunkturpaket 2020-06-03

<sup>5</sup> Bundesagentur für Arbeit, Jahresrückblick 2020, Presseinfo Nr. 2, 05.01.2021

## Entwicklung der Kapitalmärkte

Durch den Ausbruch der COVID 19-Pandemie im Jahr 2020 kam es zu einer Verunsicherung der Kapitalmärkte. Der durchschnittliche Kapitalmarktzins in Deutschland lag im Berichtsjahr bei ca. -0,51 %. Folglich ist dieser weiterhin historisch niedrig.<sup>6</sup> Durch die expansive Fiskal- und Geldpolitik in Form eines Konjunktur- und Krisenbewältigungspakets der Bundesregierung konnten sich die Kapitalmärkte zum Ende des Jahres erholen.<sup>7</sup>

## Deutsche Immobilienwirtschaft

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind unterschiedlich aufgestellt. So muss sich die überwiegende Anzahl der Regionen mit einer Anspannung des Wohnungsmarktes auseinandersetzen; ein anderer Teil der Regionen steht dagegen einem Rückgang der Wohnungsnachfrage gegenüber.

Schwerpunkt des Wohnungsneubaus sind die Großstädte und ihr Umland. Binnen zehn Jahren hat sich die Zahl der pro Jahr fertiggestellten Wohnungen in Deutschland verdoppelt. Die Städte und Gemeinden stellen sich erfolgreich der Herausforderung, mehr Wohnraum zu schaffen. Sie weisen neue Bauflächen aus, schaffen Baurecht, nehmen Vorkaufsrechte wahr, realisieren über ihre Wohnungsunternehmen selbst Bauvorhaben oder schließen städtebauliche Verträge, die Vorgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen enthalten.

Gleichwohl bleibt die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen weiterhin angespannt. Während in den Wachstumsregionen Wohnraum aufgrund der hohen Nachfrage knapp ist, steht in strukturschwachen, überwiegend ländlichen Gegenden inzwischen mehr als jede zehnte Wohnung leer – vor allem in Mehrfamilienhäusern. Tendenz steigend. Hier müssen vor allem wirtschaftliche und infrastrukturelle Anreize dazu beitragen, die Bevölkerung in der Region zu halten sowie

Zuzüge von Haushalten und Ansiedlungen von Unternehmen zu fördern. Während die Großstädte und Umlandgemeinden wachsen, schrumpfen viele kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden. Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgen in den Wachstumsräumen für Wohnungsengpässe, obwohl die Neubautätigkeit erfreulicherweise stark angezogen hat. Die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen sowie die Angebotsmieten steigen hier weiter. Unterschiedliche Nutzungsarten – Wohnen, Arbeit, Versorgung, Freizeit, Freiraumschutz – konkurrieren zunehmend um knapper werdende Flächen in den Städten.

Auch in den kommenden Jahren bleibt der Bedarf an neuen Wohnungen hoch. Internationale Zuwanderungen, Umzüge innerhalb Deutschlands in die Ballungsräume sowie der Zuwachs der Haushalte durch Haushaltsverkleinerungen werden auch zukünftig für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Der hohe Bauüberhang lässt für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme der Fertigstellungszahlen erwarten. Die weiterhin guten Finanzierungsbedingungen, verbunden mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, dürften für weiter steigende Immobilienpreise sorgen.<sup>8</sup>

## Immobilienwirtschaft - Berlin

Die Coronakrise traf auch die Wirtschaft der Bundeshauptstadt stark. Die Eindämmungsmaßnahmen – in Form von Schließungen, Homeoffice und Homeschooling – stoppten den langjährigen konjunkturellen Aufschwung und ließen das BIP um circa 5 % im Jahr 2020 sinken. Die Soloselbstständigen und Unternehmen mit unter 100 Arbeitskräften, die für die attraktive Berliner Mischung verantwortlich sind, stehen vor großen Existenzproblemen und konnten nur durch umfangreiche Hilfspakete aufgefangen werden.

<sup>6</sup> Statista Kapitalmarktzinssatz in Deutschland bis 2020, 15.01.2021

<sup>7</sup> Bundesfinanzministerium Konjunkturpaket 2020-06-03

<sup>8</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, „Referat II Wohnungs- und Immobilienmärkte“

Inwiefern die Pandemie Druck vom Wohnungsmarkt nehmen kann, wird sich erst in den kommenden Monaten zeigen. Der deutliche Rückgang des Bevölkerungswachstums kann zwar die zusätzliche Nachfrage begrenzen, gleichzeitig arbeitet die Baubranche jedoch an ihrer Kapazitätsgrenze. Sie erzielt 2020 mit 1,7 Mrd. EUR das höchste Auftragsvolumen seit 20 Jahren und liegt damit auf Rekordniveau. Hinzukommen steigende Baukosten, komplexere Bauvorschriften und schwieriger zu erschließende Grundstücksflächen.

Der Immobilienmarkt verzeichnet, insbesondere beim Flächenumsatz, jedoch weiterhin nachlassende Dynamiken. Die Bevölkerungszahl in Berlin stieg auch in 2019 weiter an, mit einem Zuwachs von nur noch 24.665 Personen wurde das langjährige Niveau von über 30.000 Personen jedoch deutlich unterschritten. Zum Jahresende 2019 lebten 3.669.491 Menschen in Berlin. Hierfür war weiterhin vordergründig der Zuzug von außen verantwortlich, wobei die Bundeshauptstadt seit 2007 zusätzlich auch durch einen natürlichen Geburtenüberschuss wuchs.

Der Außenwanderungssaldo, der sich aus der Differenz zwischen Fort- und Zuzügen ergibt, ist seit der Jahrtausendwende positiv und erreichte im von Sondereffekten betroffenen Jahr 2016 einen Höhepunkt von weit über 50.000 Personen. Seit 2017 verzeichnet die Bundeshauptstadt wieder sinkende Außenwanderungsgewinne. Dieser Trend setzte sich 2019 mit einem deutlichen Rückgang auf nur noch 23.231 Personen weiter fort. Im Vorjahr lag der Gewinn noch bei knapp 30.000 Personen. Die differenzierte Betrachtung der Wanderungssalden verdeutlicht die Bedeutung des Auslandes für die Bevölkerungsentwicklung Berlins. Auch 2019 hat die Berliner Bevölkerung vor allem durch Zuzüge aus dem Ausland gewonnen (+30.104). Die Personen kamen dabei mehrheitlich aus Indien, Türkei, USA, Großbritannien, Italien und Russland. Weitere Nettogewinne wurden auch gegenüber den alten Bundesländern erfasst.

Verluste verzeichnete Berlin hingegen gegenüber dem Umland und den neuen Bundesländern. Die Analyse der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen zeigt deutlich, dass Berlin größtenteils durch die 18- bis unter 30-Jährigen dazugewinnt. Seit Jahren werden hier per saldo Zuwächse von circa 32.000 bis 36.000 Menschen erzielt, so auch 2019. Kleine Zunahmen entfielen ebenso auf die 6- bis unter 18-Jährigen. In den Altersgruppen ab 30 Jahren wurden 2019 jedoch durchgängig Verluste erfasst. Die größten Verluste entfielen auf die Altersgruppe der 45- bis unter 65-jährigen sowie die jüngste und die älteste Altersgruppe. Kinder unter sechs Jahren verlassen die Stadt dabei im Familienverbund vor Eintritt in das Schulleben.

Wichtig für das Markt- und Investitionsgeschehen ist der Blick auf die künftige Nachfrage. Hier zeichnet sich ein fortgesetztes Einwohnerwachstum ab. Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erwartet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 einen weiteren Einwohnerzuwachs von 4,7 % bzw. um rund 176.900 Personen. Die Zahl der Berliner Haushalte stieg 2019 auf 2.033.700 an, womit sich der dynamische Anstieg der vergangenen Jahre ausbremste. Mit knapp 81 % entfiel der dominierende Teil erneut auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Nur rund jeder zehnte Haushalt lebte zu dritt, ein ähnlicher Anteil zeigte sich auch bei Haushalten mit vier und mehr Personen.

#### Immobilienwirtschaft - Leipzig

Trotz coronabedingter Mobilitäts-einschränkungen blieb die Nettozuwanderung in Leipzig auch in 2020 nahezu konstant (ein Wanderungssaldo von ca. +5.000 Personen bedeutet lediglich eine Veränderung von -5 % zum Vorjahreswert). Mit ca. 83 Personen je 10.000 Einwohner p. a. weist Leipzig damit auch weiterhin die mit Abstand höchste relative Nettozuwanderung unter den Big-8-Städten auf und bleibt auch hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in 2020 die dynamischste Stadt unter den Big-8-Städten

(+16 % Bevölkerungszuwachs zwischen 2010 und 2020).

Auch wenn sich die Nettozuwanderung zwischen 2018 und 2020 auf einem konstanten Niveau eingependelt hat, liegt diese unter dem Niveau der Vorjahre. Diese Entwicklung ist vor allem auf Anpassungen im Markt zurückzuführen, die mit der deutlich gestiegenen Nachfrage einhergingen: Während in den letzten zehn Jahren vor allem Leerstandspotentiale abgebaut werden konnten, reagiert das Angebot nun deutlich restriktiver auf Nachfrageänderungen, so dass auch die Auswirkungen auf die Preise stärker ausfallen. Die erhöhten Wohnkosten wiederum verringern die Beschleunigung der Zuwanderung. Dennoch bleibt das Niveau der Zuwanderung und damit auch der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten hoch. Und dieser Bedarf muss angesichts schrumpfender Bestandskapazitäten vermehrt über Neubau gedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund liegt im mittleren Szenario ein Bedarf von rund +4.200 neuen Wohnungen p. a. vor; ein Niveau, das in 2019 erstmalig im Bereich der Baugenehmigungen (+4.330 neue Wohnungen) erzielt werden konnte. Damit hat sich die Zahl der Baugenehmigungen innerhalb von zehn Jahren mehr als vervierfacht und verdeutlicht die Strategie der Stadt, den Schwerpunkt vorrangig auf den Wohnungsneubau zu legen, um auch in Zukunft genügend bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Die Zahl der Fertigstellungen konnte zwar ebenfalls steigen, blieb aber mit +2.356 neuen Wohnungen hinter den Baugenehmigungen zurück. Der stark angestiegene Bauüberhang weist zudem darauf hin, dass auch die Zahl der Fertigstellungen in Zukunft weiter steigen wird.<sup>9</sup>

Die Preise für Eigentumswohnungen in Leipzig sind im zweiten Halbjahr 2020 erneut deutlich gestiegen. Mit einem Wachstum von +14,2 % wird aktuell im Mittel ein Niveau von 2.580 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. Die Steigerungen lagen

sowohl über dem Vorjahreswert (+8,7 %) als auch über dem Fünfjahresschnitt (+11,2 % p.a.). Im Spitzensegment, wo derzeit Kaufpreise von 4.770 EUR/m<sup>2</sup> gefordert werden, lag das Kaufpreiswachstum mit +12,2 % in einer ähnlichen Größenordnung wie bei den mittleren Kaufpreisen.

Der stärkste Zuwachs auf Jahressicht wurde im unteren Kaufpreissegment (untersten 10 % der Kaufangebote: 1.770 Euro/m<sup>2</sup>) mit +18,0 % (Vorjahr +15,4 %) erzielt. Im Neubausegment werden aktuell 4.310 Euro/m<sup>2</sup> gefordert, dieser Wert liegt +8,8 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums und übersteigt somit sowohl das Vorjahresergebnis (+3,3 %) als auch den Fünfjahresschnitt (+7,5 % p.a.). Im abgelaufenen Halbjahr profitierten vor allem die Bezirke Ost, Süd und Südost, aber auch Mitte von der Preisentwicklung.<sup>9</sup>

### 3. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2020 entwickelten sich die CR Capital AG und ihre Beteiligungen positiv. Gekennzeichnet war es vor allem von der erfolgreichen Realisierung und Übergabe fertiggestellter Bungalows, Doppel- und Reihenhäuser in Schkeuditz und Stahnsdorf sowie von dem erfolgreichen Verkauf diverser Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Genshagen, Velten, Schkeuditz und Ludwigsfelde aus. Das operative Geschäft entwickelte sich überplanmäßig.

Presse und Rundfunk berichten seit geraumer Zeit übereinstimmend darüber, dass der Urbanisierungsdruck auf die deutschen Ballungsräume offenbar noch längerfristig anhalten wird, da vor allem junge Familien aus den Großstädten zunehmend in das nahe Umland ziehen möchten, vor allem in die jeweiligen „Speckgürtel“.

<sup>9</sup> Residential City Profile Leipzig - 2. Halbjahr 2020

Zudem nimmt die Attraktivität der verkehrsgünstig gelegenen Randlagen der Großstädte Berlin und Leipzig auch deshalb zu, weil aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung und der damit einhergehenden Akzeptanz der Arbeit im „home office“ immer mehr Arbeitnehmer „Wohnen und Arbeiten“ auch außerhalb einer Großstadt in Einklang bringen möchten.

Als ein Beleg für die vorstehend getroffenen Einschätzungen kann auf das Magazin „Der Spiegel“ verwiesen werden, der in seiner Ausgabe vom 23. März 2021 darüber berichtet, dass der Immobilienboom rund um die Metropolen nicht zu bremsen ist. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass sich die positive Entwicklung des operativen Geschäfts in absehbarer Zeit fortsetzen wird.

Die wesentlichen Beteiligungen der CR Capital AG sind die Terrabau GmbH (mittelbar) und die CR Global Care GmbH.

#### 4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

##### Vermögenslage

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Summe Aktiva 31.12.2019        | TEUR 136.904       |
| Summe Aktiva 31.12.2020        | TEUR 188.465       |
| <b>Erhöhung zum 31.12.2020</b> | <b>TEUR 51.561</b> |

Der Anstieg der Aktiva umfasst im Wesentlichen die Wertsteigerung der Finanzanlagen.

##### Finanzlage

Das Finanzmanagement des Konzerns umfasste vor allem die Sicherstellung der für die Finanzierung der unternehmerischen Ziele notwendigen Liquidität sowie der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

##### Ertragslage

Per 31. Dezember 2020 beträgt das EBITDA des Konzerns TEUR 61.389 (Vorjahr: TEUR 91.267) bei einem Jahresergebnis von TEUR 51.264 (Vorjahr: TEUR 92.469). Bei der Beurteilung des per 31. Dezember 2020 erzielten EBITDA ist zu berücksichtigen, dass das im Vorjahr erreichte EBITDA noch wesentlich von der Umstellung auf die Bilanzierungsanforderungen einer Investmentgesellschaft geprägt war; im Sinne einer wirtschaftlichen Interpretation kann daher für das Berichtsjahr 2020 kein linearer Rückgang des EBITDA abgeleitet werden.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt am Bilanzstichtag 94,43% (Vorjahr 91,37%).

##### Gesamtaussage

Der Vorstand schätzt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und somit auch das Geschäftsjahr 2020 als insgesamt sehr positiv ein.

## 5. CR Capital AG am Kapitalmarkt



|                         | 2020          | 2019          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Höchst                  | 41,80 €       | 30,60 €       |
| Tiefst                  | 18,30 €       | 13,60 €       |
| Jahresabschluss         | 30,50 €       | 30,20 €       |
| Marktkap. 31.12.        | 114,58 Mio. € | 113,45 Mio. € |
| Aktienanzahl zum 31.12. | 3.756.754     | 3.756.754     |

Aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung am 10.12.2020 wurde den Aktionären die Wahl zwischen Bar- und Aktiendividende angeboten. Die überwiegende Mehrheit der Aktionäre wählte die Aktiendividende, sodass sich das Grundkapital Anfang Januar 2021 um 54.616 Stück auf 3.811.370 Stück erhöhte. Zum 31.12.2020 betrug die Stückzahl unverändert 3.756.754 Stück.

Aufgrund der COVID-19 Pandemie entwickelte sich die Aktie im Jahr 2020 uneinheitlich. Den Höhepunkt erreichte sie im März 2020 mit einem Kurs von 41,80 Euro. Nach dem Corona-bedingten Tief von 18,00 Euro im März 2020 erholte sich die Aktie sukzessive und schloss zum Jahresende 2020 bei 30,50 Euro (Xetra-Kurse).

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen an allen deutschen Handelsplätzen lag im Geschäftsjahr 2020 bei 3.947 Aktien. Im Vergleich zum Vorjahr (2.773 Aktien) entspricht dies einem Anstieg von 42,33%. Auf die Handelsplattform Xetra entfielen 81,78% des durchschnittlichen, täglichen Handelsvolumens.

Die Marktkapitalisierung zum 31.12.2020 betrug 114,58 Mio. EUR (Vorjahr: 113,45 Mio. EUR).

Im Jahr 2020 wurde das Unternehmen unter anderem durch die Aktienanalysten von Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG analysiert. Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG stufte die Aktie mit einem Kursziel von 51,00 EUR durchweg mit der Empfehlung „Buy“ ein. Des Weiteren wurde das Unternehmen von der First Berlin Equity Research GmbH analysiert, welche ebenfalls eine Studie mit einer Kaufempfehlung der Aktie veröffentlichte.

## 6. Risikobericht

Wie bei jedem Unternehmen bestehen auch für die CR Capital AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedliche Chancen und Risiken.

### Risikomanagement

Die CR Capital AG hat aufgrund der jahrelangen Erfahrung ein gutes und ausführliches Risikomanagementsystem aufgebaut. Das konzernweite Risikomanagement stellt sicher, dass Chancen und Risiken intern als auch extern systematisch erkannt, erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist die frühzeitige Erkennung aller wesentlichen und bestandsgefährdenden Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um ihnen in geeigneter Form begegnen zu können, sowie die Umsetzung der Konzernstrategie. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die wesentlichen Risiken der CR Capital AG setzen sich nach der aktuellen Einschätzung des Vorstandes wie folgt zusammen:

### Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wegen der großen Bedeutung des Exports ist die deutsche Wirtschaft sehr von den Entwicklungen im Ausland abhängig.

Daher trafen geopolitische Risiken, welche die Warenausfuhr und die Europäische Zentralbank (EZB) betreffen, Deutschland in besonderem Maße und können die nationale Konjunktur bremsen, was sich wiederum auf die

Immobilienmärkte auswirken könnte. Auch die weiteren Entwicklungen und Folgen der COVID-19-Pandemie können die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen, ebenso wie ein unerwarteter Zinsanstieg.

#### Regulatorische und politische Risiken

Die CR Capital AG ist Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch den Gesetzgeber oder anderer Vorschriften ergeben.

Da die Unternehmenstätigkeit der CR Capital AG und ihrer Beteiligungen auf Deutschland beschränkt ist und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht unerwartet auftreten, besteht i.d.R. hinreichend Zeit, um auf etwaige Veränderungen adäquat zu reagieren. Weiterhin werden auch geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Die Beteiligungen unterziehen sich zudem regelmäßig der gesetzlichen MaBV-Prüfung.

#### Immobilien-spezifische Risiken

Die Entwicklung des Immobilienmarktes hängt im Wesentlichen von makroökonomischen Faktoren und der Nachfrage ab. Wirtschaftliche Unsicherheit und ein beschränkter Zugang zu Finanzierungskanälen können zu möglichen Ausfällen von Geschäftspartnern führen.

Weitere Faktoren, die sich nachteilig auf die Entwicklung ausüben können und ebenfalls außerhalb des Einflussbereichs der CR Capital AG und ihrer Beteiligungen liegen, umfassen u.a. Veränderungen der verfügbaren Einkommen der Haushalte, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch können das Wirtschaftswachstum, die Arbeitslosenquote oder eine Reduktion der Konsumausgaben die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

#### Erlösrisiken

Risiken des Immobilienhandels liegen im Wesentlichen in der Preiskalkulation aufgrund konjunktureller Schwankungen. So kann sich aufgrund ökonomischer Entwicklungen die Nachfrage nach den von den Beteiligungen

entwickelten Wohnimmobilien reduzieren, was Erlösrisiken zur Folge haben kann. Dies trifft auch auf die Veräußerung von Beteiligungen zu. Können geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden, kann sich dies negativ auf die Rendite und Liquidität der Beteiligungen und auf die CR Capital AG auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufszeitraums von Immobilien. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen bewirken. Dies könnte einen erhöhten Zinsaufwand nach sich ziehen.

Wenn Objekte nicht vollständig verkauft werden können, entstehen auch Risiken durch den erhöhten Verwaltungsaufwand der Verkaufstätigkeiten 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. Da die von den Beteiligungen entwickelten, qualitativ hochwertigen Immobilien zu Verkaufspreisen unterhalb des aktuellen Marktniveaus angeboten werden und somit einer geringen Nachfragesensitivität ausgesetzt sind, sieht der Vorstand keine gravierenden Erlösrisiken für das Immobilieninvestmenthaus.

Zudem sind die Beteiligungen durch das Bestandsgeschäft in der Lage, nicht veräußerte Objekte kostengünstig in den eigenen Bestand aufzunehmen, sodass sich aus den Erlösrisiken auch Chancen auf wiederkehrende Mieteinnahmen ergeben können.

#### Bestandsrisiken

Das bei Bestandsimmobilien potentiell bestehende Leerstands-Risiko wird durch ein aktives Asset Management, einen kontrollierten Portfoliomix sowie 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. Auch können sich Verzögerungen bei den Sanierungen sowie Zinssteigerungen, Mietpreisreduzierungen oder Mietrückstände negativ auf die Rentabilität, Liquidität und Finanzlage der Beteiligungen und damit auf die CR Capital AG auswirken. 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 Liquiditätslage der Unternehmen haben und dazu führen, dass weniger Objekte angekauft werden können, da sie die geforderte Rendite nicht mehr erwirtschaften. Andererseits ergeben sich aus den Preissteigerungen wiederum auch Wertsteigerungen für die bereits angekauften Objekte.

#### Baukostenrisiken

Das Bauträgergeschäft der Beteiligungen ist insbesondere mit Risiken wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand verbunden. Dies könnte wiederum zu Finanzierungskosten führen. Diesen Risiken wird mit gezielten Maßnahmen begegnet, wie beispielsweise durch eine sorgfältige Planung, erfahrene Projektleiter und entsprechende Wagniszuschläge in der Kalkulation. Hinzu kommt, dass der Teilkonzern Terrabau eine typisierte Bauweise nutzt und nur Neubauten ohne Keller errichtet. Dennoch sind Risiken hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen sowie der Baupreise nicht auszuschließen. Da auch für 2021 mit einem hohen Bauvolumen zu rechnen ist, sind weitere Baukostensteigerungen und damit verbundene Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg nicht auszuschließen.

Die Terrabau GmbH, als mittelbare Beteiligung der CR Capital AG, begegnet dem Baukostenrisiko durch etablierte Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und erzielt aufgrund großvolumiger Bauaufträge Preisvorteile im Einkauf.

Die Auswahl und Kontrolle der Unternehmen ist integraler Bestandteil des Geschäftserfolgs.

Eine stetige Auslastung und zeitnahe Begleichung der Rechnungen sichern eine langfristige und planbare Zusammenarbeit. Des Weiteren befinden sich die aktuellen Bauprojekte innerhalb des genehmigten Kostenrahmens und werden engmaschig evaluiert.

#### Risiken aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Wohneigentum im Vertriebsgeschäft des Terrabau-Konzerns wird vom Vorstand der CR Capital AG als sehr gering eingeschätzt, da Verkäufe erst dann getätigt werden, wenn eine ausreichende Finanzierung zum Erwerb des Objekts seitens des Erwerbers nachgewiesen werden kann. Des Weiteren sorgen die Zahlungsmodalitäten der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für planbare und auskömmliche Liquiditätszuflüsse. Im Bestandsgeschäft besteht das Vertragsrisiko aus dem Ausfall einzelner Mietforderungen. Aufgrund der geringen Einzelforderungen, die teilweise durch die hinterlegte Mietkaution aufgefangen werden können, stuft der Vorstand das Mietausfallrisiko ebenfalls als niedrig ein.

#### Steuerliche Risiken

Die CR Capital AG und ihre Beteiligungen unterliegen hinsichtlich ihrer Erträge der Ertragssteuer. Da die Umsatzsteuer der Nachunternehmerrechnungen aufgrund der Regelungen des Umsatzsteuergesetzes für den Teilkonzern Terrabau Kostenbestandteil ist, wirken sich Veränderungen des gesetzlichen Umsatzsteuertarifs auf die Baukosten aus. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Höhe und dem Zeitpunkt künftiger Einkünfte sowie der Auslegung komplexer Steuervorschriften.

Diese Unsicherheiten können zur Folge haben, dass zukünftige Steuerzahlungen wesentlich höher oder niedriger ausfallen als die aktuell als wahrscheinlich angesetzte Steuerbemessungsgrundlage erwarten ließe. Die CR Capital AG und ihre Beteiligungen beugen diesem Risiko durch die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung vor. Außerdem werden alle notwendigen Handlungen ergriffen, um sämtliche steuerliche Bestimmungen einzuhalten.

## Finanzierungsrisiken

Die Finanzierung am Kapital- und Finanzmarkt stellt für Investmentgesellschaften eine wichtige Maßnahme zur Umsetzung des Geschäftsmodells und der Projektentwicklung dar. Würde sich die Beschaffung von Eigen- bzw. Fremdkapital erschweren, könnte sich dies negativ auf das Wachstum des Konzerns auswirken. Die CR Capital AG setzt Fremdkapital zur operativen Umsetzung des Geschäftsmodells ein. Um das Zinsrisiko zu verringern, werden vom Konzern überwiegend festverzinsliche Darlehen abgeschlossen. Der Konzern begleicht die Kapitalleistungen hauptsächlich aus den laufenden Mieteinnahmen und Veräußerungsrückflüssen. Die CR Capital AG ist nur gering fremdfinanziert. Durch den niedrigen Fremdkapitalanteil schätzt der Vorstand das Fremdkapitalrisiko als gering ein.

## Liquiditätsrisiken

Die CR Capital AG sowie die Beteiligungen verfügen über ausreichend hohe Liquidität. Es wird sichergestellt, dass auch unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Die Liquiditätsentwicklungen werden durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gesteuert. So wird sichergestellt, dass sich abzeichnende Liquiditätsrisiken rechtzeitig erkannt und entsprechend gegengesteuert werden kann.

## Zusammenfassende Würdigung

Der Immobilienmarkt entwickelt sich stabil, auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der COVID-19-Pandemie. Die Beteiligungen der CR Capital AG bedienen eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen Berlin und Leipzig und verfügen über ein ausgereiftes Risikomanagementsystem. Der Bereich der Projektentwicklung und -realisierung ist nicht fremdfinanziert. Die Wohneinheiten können, bei hochwertiger Ausführung, im Vergleich zur Konkurrenz deutlich günstiger angeboten werden und bedienen

einen real existierenden Markt. Vor diesem Hintergrund blickt die Gesellschaft zuversichtlich auf die kommenden Geschäftsjahre. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft bzw. deren Beteiligungen gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## 7. Prognosebericht

Das Jahr 2021 wird stark von der Corona-Pandemie und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen geprägt sein. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Märkte wird sein, wie gut die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abgedeckt werden können. Die hohe Wohnungsnachfrage in den Wachstumsregionen dürfte jedoch auch im Jahr 2021 die Mieten und die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen weiter bestimmen. Wohnimmobilien gelten angesichts von Niedrigzinsen nach wie vor als sichere Anlageform, die durch das Baukindergeld zusätzlich gestärkt wurde.

Gelingt die Politik zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse, werden wir mittelfristig auch ein Anziehen der Wohnungs- und Immobiliennachfrage in bislang strukturschwächeren Räumen sehen.

### Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nach der Rezession im Pandemiejahr 2020 legte das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) in seiner Frühjahrsprojektion für 2021 vor, dass das Bruttoinlandsprodukt um 3,5% steigen wird (Vorjahr -4,9%). Nach ersten Lockerungen im zweiten Quartal prognostiziert die Bundesregierung eine Erholung der Binnenmarktwirtschaft und der privaten Konsumausgaben der Haushalte. Weiterhin geht das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie davon aus, dass es bereits in 2022 eine vollständige Erholung der Weltwirtschafts-

leistung in Höhe von 5,7% geben wird und einen weiteren Anstieg im Jahr 2022 um 4,6%.<sup>10</sup>

Für die Eurozone rechnet die Weltbank mit einem Anstieg des BIP in 2021 von +3,6% (Vorjahr: -7,4%) und für die USA wird ein Anstieg von 3,5% (Vorjahr: -3,6%) prognostiziert.<sup>11</sup>

Demnach ist damit zu rechnen, dass sich das Geschäftsklima in der Wirtschaft deutlich verbessert. Unternehmen beurteilen ihre Situation zunehmend positiver. Der ifo Wirtschaftsklimaindex in Deutschland ist laut ifo-Geschäftsklimaindex im April auf 96,8 Punkte gestiegen. Im Vorjahr 2020 lag dieser aufgrund der Pandemieentwicklung bei lediglich 75,7 Punkten. Treiber für die zunehmend positiven Erwartungen sind zum Status quo u.a. das Voranschreiten der Impfungen und die damit verbundenen möglichen Lockerungen im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich. Allein der Dienstleistungssektor hatte im April 2020 einen ifo-Geschäftsklimaindex von -32,7 Punkten und erholte sich im April 2021 mit einem Stand von 3,5 Punkten.<sup>12</sup>

Auf dem Arbeitsmarkt ist laut Prognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung damit zu rechnen, dass die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 im Jahresdurchschnitt bei 5,9% liegen wird und somit im Vergleich zu 2020 stagniert. Nach Einschätzungen des Sachverständigenrates erholt sich der Arbeitsmarkt erst in 2022.<sup>13</sup>

Am stärksten sind hierbei Branchen betroffen, die direkt von möglichen Lockerungen in der Pandemie abhängig sind, wie der Handel, der Tourismus und das Gastronomiegewerbe. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet, dass die Arbeitslosenquote im Jahr 2022 mit 5,3% nahezu auf Vorkrisenniveau

fällt. Dies ist jedoch abhängig von der Impfgeschwindigkeit, welche als Wettbewerbsvorteil auf dem Beschäftigungssektor gelten kann.<sup>14</sup>

Das BMWi rechnet mit einem Zuwachs der privaten Konsumausgaben um 0,8% (Vorjahr - 6,1%). Die Bundesregierung wird laut BMWi die staatlichen Konsumausgaben in 2021 um 5,2 % erhöhen, um einen gewissen Anteil des wirtschaftlichen Rückgangs zu kompensieren.<sup>15</sup>

## Immobilienwirtschaft

Wohnimmobilien werden weiter stark nachgefragt, sei es als eine Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung.

Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) steigen fortlaufend seit zehn Jahren die Baulandpreise als auch die Wohnungs- und Häuserpreise stark. Aufgrund der weiterhin historisch niedrigen Finanzierungszinsen sind finanzielle Belastung beim Immobilienerwerb trotz gestiegener Preise moderat. Die Nutzung langer Zinsbindungen hat unter diesen Bedingungen stark zugenommen und bietet somit eine höhere Sicherheit gegenüber möglichen Zinsänderungen. Gemäß des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird auch in den kommenden Jahren der Bedarf an neuen Immobilien hoch bleiben. Internationale Zuwanderungen und Umzüge innerhalb Deutschlands in die Ballungsräume werden auch zukünftig für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Die weiterhin guten Finanzierungsbedingungen, verbunden mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, dürften für weiter steigende Immobilienpreise sorgen. Laut BBSR-Studien sind Baugrundstücke für Eigenheime seit dem Jahr 2018 schwerpunktmäßig im Umland der Großstädte und in ländlichen Regionen verkauft worden. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren so weiterentwickeln.<sup>16</sup>

<sup>10</sup> BMWi, Pressemitteilung 14.01.2021

<sup>11</sup> Statista, Weltbankprognose 05.01.2021

<sup>12</sup> ifo Geschäftsklimaindex April 2021

<sup>13</sup> Statista, Prognose zum Arbeitsmarkt in Deutschland 2021

<sup>14</sup> Handelsblatt, Arbeitsmarkt 05.01.2021

<sup>15</sup> BMWi, Pressemitteilung 14.01.2021

Das BBSR stellt fest, dass durch die Pandemie mobiles Arbeiten in der Arbeits- und Lebenswelt an Bedeutung gewonnen hat. Mehr Arbeiten von zu Hause erfordert zukünftig auch entsprechende Anpassungen in der Wohnung oder der vollständige Wechsel zu einem Eigenheim. Familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen erhält eine wachsende Bedeutung.<sup>16</sup>

## **8. Schlusserklärung nach § 312 Ziffer 3 Absatz 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 Beteiligungen 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.“

---

<sup>16</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, „Wohnungs- und Immobilienmärkte 2020“

## 9. Schlussklärung nach § 321 Ziffer 3 Absatz 3 AktG

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

„Unsere Gesellschaft sowie die Beteiligungen 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.“

Kleinmachnow, den 31.03.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Demske', written in a cursive style.

Stefan Demske

(Vorstand)

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die  
CR Capital AG  
Heinrich-Hertz-Str. 1b  
14532 Kleinmachnow

**Prüfungsurteile**

Ich habe den von der CR Capital AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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. 3 i.V.m. Abs 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung des in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmens, 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.

Ein wichtiger Prüfungssachverhalt stellt auch die Überprüfung der Werthaltigkeit der bilanzierten immateriellen Vermögenswerte und der Geschäfts- oder Firmenwerte dar. Die Geschäfts- oder Firmenwerte und die immateriellen Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer sind jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung durch die gesetzlichen Vertreter zu unterziehen, unabhängig davon, ob externe oder interne Indikatoren für eine Wertminderung vorliegen. Bei meiner Prüfung habe ich unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung der Werthaltigkeitsprüfung nachvollzogen.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie ab 2019 in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 i.V.m. 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.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei

Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Investmentgesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Berlin, 27. Mai 2021

  
Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

