

# Zwischenbericht 2018 der CR Capital Real Estate AG



## CR Capital Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die Aktienmärkte zeigten sich in den ersten sechs Monaten 2018 sehr volatil. Neben der Angst vor einer weiteren Eskalation des Handelskonflikts zwischen den USA und China führten auch Diskussionen über eine Verschlechterung der Konjunktur zu einer Verunsicherung der Anleger. Innerhalb des ersten Halbjahres 2018 verlor der Leitindex DAX, der die 30 größten Unternehmen umfasst, rd. 4,7 Prozent. Auch der Nebenwerte-Index MDAX schloss zum Ende des Halbjahres rund 1,3 Prozent tiefer als zum Ultimo 2017. Lediglich der Kleinwerte-Index SDAX verbuchte ein leichtes Plus von 0,5 Prozent.

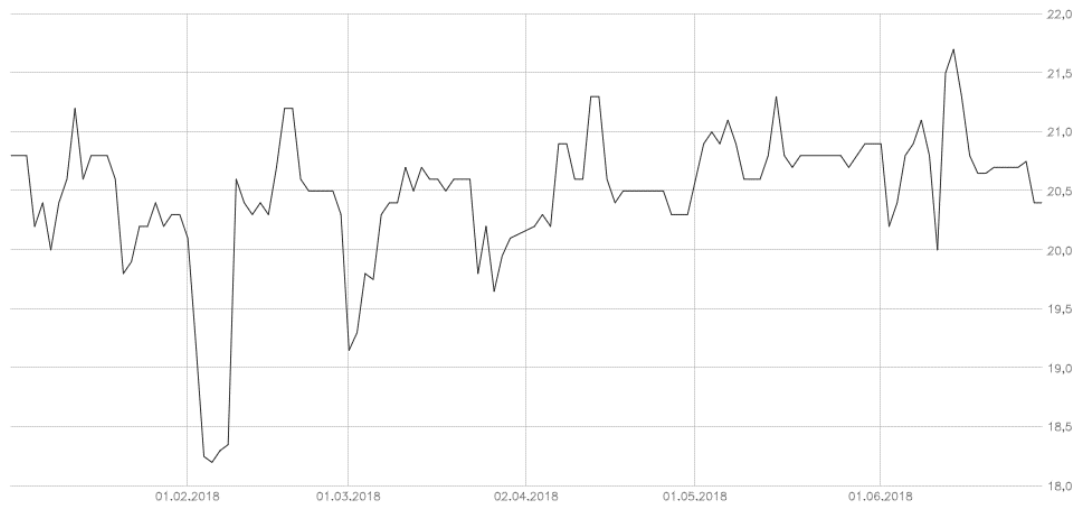
Auch die Aktie der CR Capital Real Estate AG war in diesem Marktumfeld im ersten Halbjahr 2018 von Schwankungen geprägt. Am Halbjahresende lag der Xetra-Schlusskurs mit 20,40 Euro aber dennoch 0,4 Prozent über dem Ultimo 2017. Am 6. Februar markierte der Aktienkurs den niedrigsten Xetra-Schlusskurs der ersten sechs Monate 2018 bei 18,20 Euro. Unterstützt durch eine positive Geschäftsentwicklung legte der Aktienkurs im weiteren Halbjahresverlauf wieder etwas zu. Den höchsten Xetra-Schlusskurs in den ersten sechs Monaten 2018 erreichte die CR Capital-Aktie am 14. Juni mit 21,70 Euro.

Durchschnittlich wurden im Berichtszeitraum an allen deutschen Börsen rund 1.500 Aktien der CR Capital Real Estate pro Tag gehandelt. Davon entfielen über 90 Prozent auf das elektronische Handelssystem Xetra. Als Designated Sponsor fungierte weiterhin die ODDO SEYDLER BANK AG.

Die CR Capital Real Estate AG wird nach wie vor von unabhängigen Research-Häusern beobachtet. Die GBC AG stufte die Aktie der CR Capital in ihrer Researchstudie vom 17. August 2018 mit einem Kursziel von 31,00 Euro weiterhin mit einer Kaufempfehlung ein.

Nach Ende des Berichtszeitraums fand am 22. August 2018 die ordentliche Hauptversammlung in Berlin statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von den Aktionären mit nahezu 100 Prozent der Stimmen beschlossen. Unter anderem wurde eine Ausschüttung in Höhe von 1,00 Euro je Aktie bzw. von insgesamt rund 1,88 Mio. Euro beschlossen.

**Kursverlauf der CR Capital Real Estate-Aktie im ersten Halbjahr 2018:**



**Stammdaten der CR Capital Real Estate AG:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Anzahl der Aktien:  | 1.878.377   |
| WKN:                | A2GS62  |
| ISIN:               | DE000A2GS625  |
| Börsenkürzel:       | CRZK  |
| Marktsegment:       | Basic Board   |
| Handelsplätze:      | Xetra, Frankfurt, Tradegate,<br>Berlin, Stuttgart, Düsseldorf |
| Börsenlisting:      | Seit 1. Oktober 2008  |
| Designates Sponsor: | Oddo Seydler Bank AG  |

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

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Ultimo Juni 2018:                   | 20,40 Euro      |
| Höchstkurs am 14. Juni 2018:        | 21,70 Euro      |
| Tiefstkurs am 6. Februar 2018:      | 18,20 Euro      |
| Marktkapitalisierung am 30.06.2018: | 38,32 Mio. Euro |

## Inhalt

|    |  |
|----|--|
| 4  | Brief des Vorstands                      |
| 6  | Konzernlagezwischenbericht               |
| 6  | Geschäftsmodell                          |
| 6  | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen        |
| 9  | Geschäftsverlauf                         |
| 9  | Vermögens-, Finanz- und Ertragslage      |
| 10 | Nachtragsbericht                         |
| 10 | Risikobericht                            |
| 10 | Prognosebericht                          |
| 13 | Konzernzwischenabschluss                 |
| 13 | Konzern-Gesamtergebnisrechnung           |
| 14 | Konzernbilanz                            |
| 16 | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung |
| 17 | Konzern-Kapitalflussrechnung             |
| 18 | Verkürzter Konzernanhang                 |
| 20 | Impressum                                |

## Brief des Vorstands

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

die Fertigstellung und die ersten Übergaben der in Massivbauweise erstellten ca. 100 zwei- und dreigeschossigen Reihenhäuser im ersten Bauabschnitt auf einer Grundstücksfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup> in Schkeuditz, in der Metropolregion Leipzig/Halle, waren der Schwerpunkt der Tätigkeiten der CR Capital Real Estate AG im 1. Halbjahr 2018. Sämtliche Häuser wurden binnen weniger Monate an institutionelle Anleger, wie auch an Selbstnutzer veräußert.

Wesentliche Gründe für den erfolgreichen Verlauf dieses Projektes sind die weit unter dem Marktniveau liegenden Verkaufspreise, die infrastrukturell gute Lage, sowie die überdurchschnittliche Ausstattung. Ermöglicht wird dies durch die langjährige Erfahrung der CR Capital Real Estate AG im Bereich der Projektentwicklung.

Kernkompetenz der CR Capital Real Estate AG ist in erster Linie die Realisierung günstiger Kosten direkt am Bau, sowie im Management des Projektes. Neben der 100%igen Eigenkapitalfinanzierung, des kompletten Vertriebes im Haus, günstige Preise durch große Auftragsvolumina, detailliertes Baukostencontrolling und Minimierung von Fehlerquoten durch serienmäßige Fertigung, verringern Routine und hohe Qualitätsstandards die Bauzeit der jeweiligen Projekte.

In den nächsten Monaten wird die Abwicklung des ersten Bauabschnittes in Schkeuditz, sowie die Entwicklung der weiteren Baufelder am gleichen Standort im Vordergrund stehen. Des Weiteren hat die CR Capital Real Estate AG Grundstücke im Speckgürtel Berlins erworben, die ebenfalls in den nächsten Monaten baureif sein werden.

Das erste Halbjahr 2018 wurde erfolgreich mit einem Ergebnis von TEUR 2.103 bei einem Umsatz von ca. 12,8 Mio. EUR abgeschlossen.

Die erfolgversprechende Umsetzung der derzeitigen Projekte, günstigen Wohnraum in hoher Qualität für die junge Familie zu schaffen, lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken.

Berlin, im August 2018

Stefan Demske

## ZWISCHENLAGEBERICHT

### A. GESCHÄFTSMODELL

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

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

### B. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Boomphase setzt sich fort. Die deutsche Wirtschaft ist im 1. Halbjahr 2018 erneut kräftig gewachsen. Die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen haben sich als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen.

Für das erste Halbjahr 2018 rechnen die führenden Wirtschaftsinstitute in ihrer Gemeinschaftsprognose mit einem Wachstum von 2,2 Prozent. Die Inflationsrate fällt mit 1,6 Prozent moderat aus, die Zahl der Beschäftigten liegt mit mehr als 44 Millionen auf höchstem Niveau, die Zinsen hingegen verharren weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Die noch verfügbaren gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten werden allmählich knapper, sodass die Konjunktur etwas an Schwung verliert. Dennoch bleibt das Tempo hoch: Der Aufschwung der Weltwirtschaft wird die Exporte weiter anregen; auch die Binnenwirtschaft dürfte bei außerordentlich günstiger Lage auf dem Arbeitsmarkt

schwungvoll bleiben. Im Jahresdurchschnitt dürfte sich die Wirtschaftsleistung im kommenden Jahr um 2,0 Prozent expandieren. Damit heben die Institute ihre Einschätzung für den Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in 2018 und 2019 um jeweils 0,2 Prozentpunkte gegenüber ihrer Herbstprognose 2017 an. Die Beschäftigung dürfte weiter spürbar steigen, aber aufgrund von Knappheit auf dem Arbeitsmarkt schwächt sich der Beschäftigungsaufbau ab. Zugleich dürften die Bruttolöhne recht spürbar zulegen. Auch die Inflationsrate zieht allmählich an, von 1,7 Prozent in diesem auf 1,9 Prozent im kommenden Jahr (Quelle: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2018).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) setzte sich der Anstieg der Erwerbstätigenzahl im zweiten Quartal 2018 fort. Insgesamt hatten 44,8 Mio. Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Deutschland. Dies waren 0,9 Prozent bzw. 409.000 Personen mehr als im ersten Quartal 2018. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2017 lag die Wachstumsrate bei 1,4 Prozent, was einer Steigerung der Erwerbstätigenzahl von 599.000 Personen entspricht. Im ersten Quartal 2018 war das Plus mit 1,5 Prozent etwas höher. Destatis begründete dies unter anderem mit der außergewöhnlich milden Witterung in den Wintermonaten Januar und Februar 2018.

Damit sieht die CR Capital Real Estate AG ihre Einschätzung für das erste Halbjahr bestätigt. Sie schätzt die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes nach wie vor positiv ein. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren, auch internationale, nach Wahrnehmung der CR Capital Real Estate AG derzeit über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt nach wie vor als attraktiv für Investitionen an.

### **Deutscher Immobilienmarkt**

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist weiterhin von sehr positiven Tendenzen geprägt. Dazu gehören die stabile Konjunkturlage und die erfreuliche Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Hinzukommen die fehlenden Anlagealternativen aufgrund der niedrigen Zinsen, wodurch sich eine insgesamt hohe Nachfrage nach Immobilieneigentum ergibt. Im 1. Halbjahr 2018 hat der deutsche Immobilienmarkt die positive Entwicklung mit hohen Preissteigerungen auf den Wohnungsmärkten fortgesetzt. Besonders in den Großstädten sind die Preise für Wohnimmobilien seit 2010 kräftig angestiegen.



Auf der Finanzierungsseite sind die Zinsen weiterhin niedrig. Die EZB hatte im Jahr 2016 erstmals den Leitzins auf 0 Prozent gesenkt. Zu einer Erhöhung des Leitzinses in Europa ist es bisher nicht gekommen. Auf der Ratssitzung der Europäischen Zentralbank (EZB) im März hat die EZB den Leitzins unverändert bei null Prozent belassen. Die Niedrigzinspolitik der EZB sorgt damit noch immer für eine Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland weiter steigen lassen könnte. Für in- und ausländische Investoren bleiben Immobilien in Deutschland auch 2018 ein Stabilitätsanker.

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

### **Berliner Immobilienmarkt**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG liegt auf der Projektentwicklung im Wohnungsneubau mit einem regionalen Fokus auf die Metropolen Berlin und Leipzig sowie deren Speckgürtel. Die noch immer günstigen Finanzierungsbedingungen aufgrund der niedrigen Zinsen sowie die noch unterhalb des Bedarfs liegende Bauaktivität sind Experten zufolge maßgeblich für die insbesondere in den Städten steigenden Preisniveaus. Als zusätzlicher Antrieb ist die anhaltend dynamische Bevölkerungsentwicklung sowohl in Berlin als auch in Leipzig zu nennen. Zusätzlich nachfrageerhöhend wirkt sich zudem der Trend zu kleineren Haushalten aus.

Obwohl der Bauboom in Berlin anhält, reicht das Angebot nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Dies liegt daran, dass alles wächst: die Wirtschaftskraft, die Zahl der Jobs und die Zahl der Einwohner von derzeit 3,7 Millionen. Die Prognose des Instituts der Deutschen Wirtschaft geht davon aus, dass im Jahr 2035 die Vier-Millionen-Marke überschritten wird. Ergebnis dieser Entwicklung sind die stetig steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt. So haben sich zum Beispiel trotz des Baubooms die Preise für

Neubauwohnungen in Berlin seit 2012 von 3.400 auf 4.900 Euro je Quadratmeter verteuert.

Ein weiteres großes Thema ist der internationale Zustrom. Aus Sicht der ausländischen Käufer sind die aktuellen Wohnungseigentumspreise noch relativ niedrig, verglichen mit Städten wie New York, London oder Paris.

Aufgrund des knappen Angebotes ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Situation bald entspannt. Die Deutsche Bank geht davon aus, dass Mieten und Wohnungspreise bis weit über das Jahr 2020 hinaussteigen werden: „Berlin könnte im Zuge dieser Entwicklung zu einer der teuersten deutschen Städte werden.“

Vor allem bezahlbare und preiswerte Unterkünfte sind knapp. Es fehlen etwa 130.000 preiswerte Wohnungen schätzt der Senat. So lautet das neue Jahresziel des Senats 20.000 Wohnungen zu bauen – 2016 wurden gerade einmal 13.700 fertiggestellt.

## C. GESCHÄFTSVERLAUF

Die CR Capital Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen schließen das erste halbe Geschäftsjahr 2018 mit einem Gewinn von ca. 2,1 Mio. (Vorjahr 30.06.2017: 1,1 Mio.) erfolgreich ab. Maßgeblich daran ist der operative Projekterfolg in Schkeuditz beteiligt. Alle 96 Reihenhäuser werden bis Herbst 2018 an die Erwerber übergeben. Zudem wurden Grundstücke im Speckgürtel Berlins erworben. Auch hier sollen voraussichtlich Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden.

## D. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 verlief äußerst positiv. Die Erträge setzen sich aus der Kernkompetenz der Projektentwicklung und der Bestandshaltung zusammen. Aufgrund des planmäßigen Projektentwicklungsfortschritts in Schkeuditz haben sich die freien liquiden Mittel von 1.984 TEUR (31.12.2017) auf 4.072 TEUR erhöht. Die Bilanzsumme stieg insgesamt auf ca. 45 Mio. an bei einer gleichbleibend hohen Eigenkapitalquote von ca. 67,6 %. Das Eigenkapital beträgt ca. 30.492 TEUR (Vorjahr 30.06.2017: 23.742 TEUR). Das Ergebnis pro Aktie beträgt bereits zum Halbjahr

2,29 EUR. Insgesamt stellt sich dadurch die gesamte wirtschaftliche Lage des CR Capital Real Estate Konzern stabil dar.

## E. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des ersten Halbjahres 2018 wurde das Bestandsobjekt MED verkauft. Weitere wesentliche Änderungen bezogen auf die laufende Geschäftstätigkeit ergeben sich nicht.

## F. RISIKOBERICHT

Der CR Capital Real Estate Konzern verfügt über ein Risikomanagement, das laufend aktualisiert und angepasst wird. Während des ersten Halbjahres 2018 haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vollständigen Risikobericht aus dem Geschäftsjahr 2017 ergeben.

## G. PROGNOSEBERICHT

### **Prognose wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Die deutsche Konjunktur zeigt sich trotz außenwirtschaftlicher Unwägbarkeiten robust.

Der Aufschwung setzt sich im Zuge binnenwirtschaftlicher Impulse und einer stärkeren Investitionstätigkeit leicht beschleunigt fort. Das Produzierende Gewerbe hat seine Erzeugung im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal ausgeweitet. Die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe waren zwar rückläufig, der Auftragsbestand ist aber weiterhin sehr hoch. Das Baugewerbe befindet sich in der Hochkonjunktur. Die Entwicklung von Beschäftigung, Einkommen und Konsumnachfrage der privaten Haushalte bleibt aufwärtsgerichtet. Auch die Stimmung im Handel ist gut,

die Geschäftserwartungen wurden aber deutlich korrigiert. Die Erwerbstätigkeit steigt in weiten Teilen der Wirtschaft. Die Arbeitslosigkeit sinkt in der Tendenz weiter. Die Stärkung strukturschwacher Gebiete und die Verringerung von Langzeitarbeitslosigkeit bleiben Herausforderungen.

Die wachsende Nachfrage nach deutschen Immobilien hat sich in steigenden Preisen und Mieten niedergeschlagen. Die regional teilweise rasante Entwicklung der Immobilienpreise der letzten Jahre ist im Lichte eines Preisrückgangs in den Jahren zuvor zu sehen. So lagen die Häuserpreise im Jahr 2014 geringfügig über dem Preisniveau des Jahres 1995. Auch im internationalen Vergleich ist der gegenwärtige Preisanstieg als moderat anzusehen, was sich in einem anhaltenden Kaufinteresse ausländischer Investoren widerspiegelt. Eine Gefahr für gesamtwirtschaftliche Fehlentwicklungen ist in Deutschland derzeit kaum zu erkennen.

Eine weitere Ausweitung der Bauinvestitionen könnte helfen Angebot und Nachfrage mittelfristig wieder ins Lot bringen. Da die Attraktivität von Immobilieninvestitionen maßgeblich von den Renditeerwartungen abhängt, stehen steuerliche Belastungen und regulatorische Vorgaben im Zielkonflikt mit der Bereitstellung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums. Auf Seite der Regulierungen wirken neben den Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz und barrierefreiem Bauen die Vielzahl an Genehmigungspflichten und kleineren Vorgaben preistreibend. Von den veränderten Regulierungen für Banken und Versicherungen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bauinvestitionen zu erwarten.

Die Bundesregierung hat den Anspruch formuliert, bis zum Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime in Deutschland zu realisieren.

### **Prognose der Geschäftsentwicklung**

Aufgrund der angespannten Gesamtlage am Markt für bezahlbaren Wohnraum in den Ballungsgebieten Deutschlands, kann für das Geschäftsfeld der CR Capital Real Estate AG mit ihren Kernkompetenzen sehr optimistisch in die Zukunft geblickt werden.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der CR Capital Real Estate AG wird die Entwicklung und Realisierung laufender und neuer Bauträgerprojekte sein. Das Potential der weiteren Liegenschaften in der Metropolregion Leipzig/Halle und bereits erworbene Grundstücke im Speckgürtel Berlins, lassen in den nächsten Jahren erfreuliche Ergebnisse erwarten.

In den nächsten Monaten wird die Abwicklung des ersten Bauabschnittes in Schkeuditz, die Entwicklung der weiteren Baufelder am gleichen Standort, sowie der bereits erworbenen Grundstücke im Speckgürtel Berlins im Vordergrund stehen.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. Januar bis 30. Juni 2018 (ungeprüft) - Bilanzierung nach IFRS

|  | EUR         | EUR                  | 30.06.2017   |
|--|-------------|----------------------|--------------|
|  |             |                      | TEUR         |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>   |             | <b>12.829.778,02</b> | <b>312</b>   |
| Mietergebnis   |             | 422.196,79           | 47           |
| Verkaufsergebnis Projektentwicklung                            |             | 4.524.779,09         | 137          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                  |             | 15.556,76            | 1.661        |
| <b>2. Rohergebnis</b>  |             | <b>4.962.532,64</b>  | <b>1.845</b> |
| Personalaufwand  | -654.620,31 |                      | -558         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | -15.517,16  |                      | -11          |
| Wertminderung Vorräte und Forderungen                          | 0,00        |                      | -1           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                             | -624.905,51 |                      | -301         |
| <b>3. EBIT</b>   |             | <b>3.667.492,66</b>  | <b>974</b>   |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                           | 66,75       |                      | 1            |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                               | -135.321,91 |                      | -45          |
| <b>4. EBT</b>  |             | <b>3.532.237,50</b>  | <b>930</b>   |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                           |             | -1.428.079,73        | 176          |
| Sonstige Steuern   |             | -512,00              | 0            |
| <b>5. Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>  |             | <b>2.103.645,77</b>  | <b>1.106</b> |

## KONZERN-BILANZ

Zum 30. Juni 2018 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

### AKTIVSEITE

|  | EUR                  | 30.06.2017 TEUR |
|--|----------------------|-----------------|
| Liquide Mittel                                   | 4.072.489,27         | 1.867           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 4.109.053,36         | 311             |
| Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien          | 5.867.744,09         | 10.130          |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 266.851,89           | 1.487           |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte             | 481.661,78           | 466             |
| Forderungen aus Ertragsteuern                    | 3.128,00             | 0               |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>               | <b>14.800.928,39</b> | <b>14.261</b>   |
| Immaterielle Vermögenswerte                      | 10.402.262,55        | 7               |
| Geschäfts- oder Firmenwert                       | 6.578.883,08         | 6.579           |
| Sachanlagen                                      | 87.333,06            | 30              |
| Finanzanlagen                                    | 3.122,90             | 543             |
| Renditeliegenschaften                            | 13.219.931,29        | 6.755           |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>               | <b>30.291.532,88</b> | <b>13.914</b>   |
| <b>Summe Aktiva</b>                              | <b>45.092.461,27</b> | <b>28.175</b>   |

## KONZERN-BILANZ

Zum 30. Juni 2018 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

### PASSIVSEITE

|  | EUR                  | 31.12.2017 TEUR |
|--|----------------------|-----------------|
| Rückstellungen                                       | 84.935,84            | 166             |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 6.923.441,49         | 95              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     | 771.867,18           | 146             |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten  | 0,00                 | 177             |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten              | 211.736,28           | 8               |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                | <b>7.991.980,79</b>  | <b>594</b>      |
|  |                      |                 |
| Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 1.886.301,00         | 1.982           |
| Latente Steuern                                      | 4.722.502,54         | 1.858           |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                | <b>6.608.803,54</b>  | <b>3.839</b>    |
|  |                      |                 |
| Gezeichnetes Kapital                                 | 1.878.377,00         | 18.784          |
| Gesetzliche Rücklage                                 | 192.716,46           | 193             |
| Kapitalrücklage                                      | 16.905.401,00        | 0               |
| Andere Gewinnrücklagen                               | 1.185.622,26         | 1.186           |
| Bilanzgewinn   | 10.922.320,76        | 4.159           |
| Abzüglich eigener Anteile                            | -592.760,54          | -580            |
| <b>Eigenkapital</b>                                  | <b>30.491.676,94</b> | <b>23.742</b>   |
|  |                      |                 |
| <b>Summe Passiva</b>                                 | <b>45.092.461,27</b> | <b>28.175</b>   |



# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Zum 30. Juni 2018 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

| EUR                        | Gezeichnetes<br>Kapital | Gesetzliche<br>Rücklage EUR | Kapitalrücklage<br>EUR | Andere<br>Gewinnrücklagen<br>EUR | Bilanzgewinn<br>EUR | Abzüglich<br>eigener Anteile<br>EUR | Eigenkapital<br>gesamt |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Stand 31. Dezember<br>2017 | 1.878.377,00            | 192.716,46                  | 16.905.401,00          | 1.185.622,26                     | 8.818.674,99        | -592.760,54                         | 28.388.031,17          |
| Kapitalherabsetzung        | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                   | 0,00                             | 0,00                | 0,00                                | 0,00                   |
| Eigene Anteile             | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                   | 0,00                             | 0,00                | 0,00                                | 0,00                   |
| Periodenergebnis           | 0,00                    | 0,00                        | 0,00                   | 0,00                             | 2.103.645,77        | 0,00                                | 2.103.645,77           |
| Stand 30. Juni 2018        | 1.878.377,00            | 192.716,46                  | 16.905.401,00          | 1.185.622,26                     | 10.922.320,75       | -592.760,54                         | 30.491.676,94          |

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 (ungeprüft) - Bilanzierung nach IFRS

|   | EUR                 | 01.01.-<br>30.06.2017 TEUR |
|---|---------------------|----------------------------|
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern  | 3.531.725,50        | 931                        |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-, Sach- und Finanzanlagen   | 15.517,16           | 11                         |
| Veränderung aus Zeitbewertungen   | -1.793.900,47       | -159                       |
| Zinserträge   | -66,75              | 0                          |
| Zinsaufwendungen  | 135.321,91          | 0                          |
| Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten        | 1.413.187,37        | -4.197                     |
| Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen | 116.738,45          | -17                        |
| <b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>   | <b>3.418.523,17</b> | <b>-3.431</b>              |
| Erhaltene Zinsen  | 66,75               | 0                          |
| Gezahlte Zinsen   | -125.321,91         | 0                          |
| Ertragssteuerzahlungen  | -41.181,48          | 0                          |
| <b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>3.252.086,53</b> | <b>-3.431</b>              |
| <br>  |                     |                            |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen   | -6.184,82           | 0                          |
| Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften   | -565.754,99         | -5                         |
| Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten   | -400.000,00         | 0                          |
| <b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>  | <b>-971.939,81</b>  | <b>-5</b>                  |
| <br>  |                     |                            |
| Auszahlung für den Kauf eigener Aktien  | 0,00                | -71                        |
| Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten  | 0,00                | 0                          |
| Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten   | -191.638,23         | -45                        |
| <b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-191.638,23</b>  | <b>-116</b>                |
| <b>Cash Flow</b>  | <b>2.088.508,49</b> | <b>-3.552</b>              |
| <br>  |                     |                            |
| Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds   | 0,00                | -23                        |
| Liquide Mittel am 01.01.2018 / Vorjahr  | 1.983.980,78        | 5.442                      |
| Liquide Mittel am 30.06.2018 / Vorjahr  | 4.072.489,27        | 1.867                      |

# VERKÜRZTER KONZERNANHANG

zum 30. Juni 2018 (ungeprüft) – Bilanzierung nach IFRS

## 1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2018 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2017 der CR Capital Real Estate AG dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards. Die Zahlen sind ungeprüft.

Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie der Ausübung der in den IFRS enthaltenen Wahlrechte verweisen wir auf den Anhang des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2017.

## 2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis ist gegenüber dem Konzernabschluss 31. Dezember 2017 unverändert.

## 3. Ausgewählte Angaben zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung und zur Konzernbilanz

Die Umsatzerlöse umfassen die Mieteinnahmen und die Umsätze aus der Projektentwicklung. Das operative Ergebnis beträgt insgesamt TEUR 4.963. Abzüglich sonstiger betrieblicher Kosten beträgt das Berichtsperiodenergebnis TEUR 2.103.

Die **liquiden Mittel** umfassen im wesentlichen Bankguthaben und belaufen sich auf TEUR 4.073 (30.06.2017: 1.867 TEUR). Sie werden mit ihren Nominalwerten erfasst und sind aufgrund der vereinnahmten Erwerberkaufpreiskursen gestiegen.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** beinhalten die Kaufpreisforderungen aus Kaufpreiskursen unter Anwendung der POC Bilanzierung.

Das Darlehen für den Erwerb des MED wurde zum Halbjahr in die **kurzfristigen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten** umgliedert. Dadurch haben die **langfristigen Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten** deutlich abgenommen. Im Zeitpunkt der

Berichtserstellung war das Objekt bereits verkauft und das Darlehen erfolgreich abgelöst.

Das positive Halbjahresergebnis erhöht den **Bilanzgewinn**, damit steigt das Eigenkapital auf TEUR 30.491 (Vorjahr 30.06.2017 TEUR 23.741)

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

##### Vorstand

| Familienname | Vorname | Funktion | Beruf           |
|--------------|---------|----------|-----------------|
| Demske       | Stefan  | Vorstand | Diplom-Kaufmann |

##### Aufsichtsrat

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

#### 5. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2018

Hier wird auf Punkt E „Nachtragsbericht“ verwiesen.

Berlin, im September 2018

## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

CR Capital Real Estate AG

Fasanenstr. 77

10623 Berlin

### KONTAKT

Telefon: +49 (0)30 889 26 88 0

Telefax: +49 (0)30 889 26 88 69

E-Mail: [info@cr-cap.de](mailto:info@cr-cap.de)

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