

CR CAPITAL
REAL ESTATE

Geschäftsbericht 2018

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum.

CR Capital Real Estate auf einen Blick

Eckdaten

Umsatzerlöse und Ertragslage

| | EUR 2018 | TEUR 2017 | Veränderung |
|------------------------|---------------|--------------|-------------|
| Umsatzerlöse | 26.309.191,29 | 10.410 | 153% |
| Profit from Operations | 14.688.854,52 | 6.644 | 121% |
| EBITDA | 11.611.267,66 | 4.308 | 170% |
| EBIT | 11.559.823,67 | 3.993 | 190% |
| Jahresüberschuss | 7.799.950,91 | 5.766 | 35% |

Vermögens- und Kapitalstruktur

| | EUR 2018 | TEUR 2017 | Veränderung |
|------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Langfristiges Vermögen | 36.129.938 | 27.933 | 29% |
| Kurzfristiges Vermögen | 9.308.597 | 14.134 | -34% |
| Eigenkapital | 35.404.508 | 28.388 | 25% |
| Eigenkapitalquote | 77,9% | 67,5% | 16% |
| Langfristige Schulden | 8.549.931 | 11.905 | -28% |
| Kurzfristige Schulden | 1.484.096 | 1.774 | -16% |
| Bilanzsumme | 45.438.534 | 42.067 | 8% |

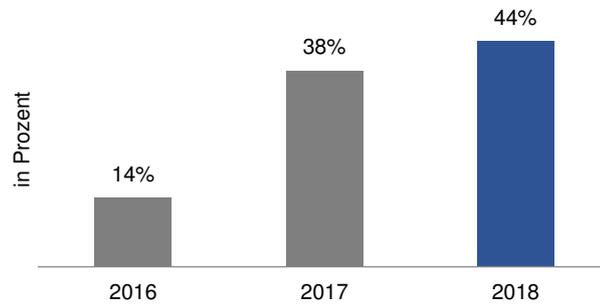
Aktie

| | |
|-------------------------------------|--|
| ISIN | DE000A2GS625 |
| WKN | A2GS62 |
| Kürzel | CRZK |
| Ausstehende Aktien zum 31.12.2018 | 1.878.377 |
| Höchstkurs 2018 ¹⁾ | 33,00 € |
| Tiefstkurs 2018 ¹⁾ | 18,20 € |
| Kursentwicklung 2018 ¹⁾ | 57% |
| Schlusskurs 2018 ¹⁾ | 32,60 € |
| Marktkapitalisierung zum 31.12.2018 | 61,2 Mio. EUR |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz 2018 | 1.709 |
| Indizes | Entry All Share Dimax (Bankhaus Ellwanger & Geiger) |

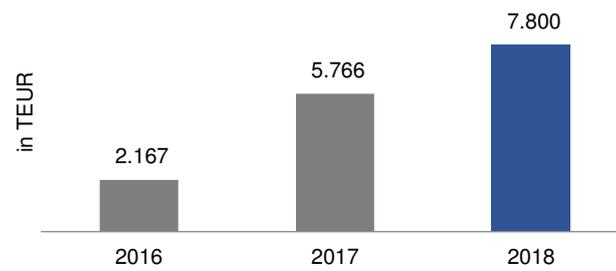
¹⁾ Xetra-Schlusskurse

Kennzahlen

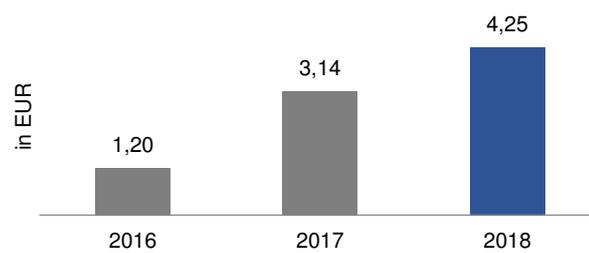
EBIT-Marge



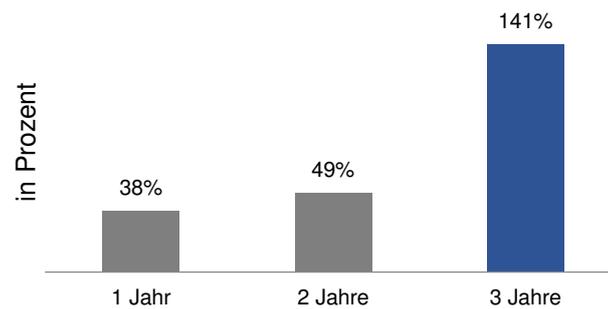
Jahresüberschuss



Gewinn je Aktie



Kursperformance CR-Aktie



Unternehmensprofil

Die **CR Capital Real Estate AG** ist ein in Deutschland tätiger Immobilienentwickler und -verwalter.

Der Fokus der Geschäftstätigkeiten und die Basis für den anhaltenden Erfolg des Konzerns liegen in der Schaffung von hochwertigen Wohnimmobilien in Massivbauweise zu bezahlbaren Preisen.

Highlights 2018

Umsatz **26,3 Mio. EUR** ↗
(plus 153%)

EBIT-Marge **43,9%** ↗
(Vorjahr: 38%)

Eigenkapitalquote **77,9%** ↗
(Vorjahr 67,5%)

Nettoergebnis **7,8 Mio. EUR** ↗
(Vorjahr 5,8 Mio. EUR)

Aktienkursentwicklung **+57,5%** ↗
(Ultimo 32,60 EUR)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. UNTERNEHMEN | 6 |
| BERICHT DES VORSTANDS..... | 6 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATES..... | 8 |
| UNSERE PROJEKTE..... | 11 |
| 2. KONZERNLAGEBERICHT | 13 |
| 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN..... | 14 |
| 2. GESCHÄFTSMODELL..... | 19 |
| 3. STRUKTUR DES CR CAPITAL REAL ESTATE KONZERNS..... | 21 |
| 4. GESCHÄFTSVERLAUF..... | 23 |
| 5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE NACH HGB..... | 24 |
| 6. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS NACH IFRS..... | 25 |
| 7. PERSONAL- / MITARBEITERBERICHT..... | 26 |
| 8. CR CAPITAL REAL ESTATE AM KAPITALMARKT..... | 27 |
| 9. RISIKOBERICHT EINSCHLIEßLICH DER BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE FINANZINSTRUMENTE NACH § 315 Abs. 2 Nr. 2 HGB..... | 28 |
| 10. PROGNOSEBERICHT..... | 34 |
| 11. SCHLUSSERKLÄRUNG NACH § 312 ZIFFER 3 Abs. 3 AKTG..... | 38 |
| 3. KONZERNABSCHLUSS | 39 |
| KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG..... | 41 |
| KONZERN-BILANZ..... | 42 |
| KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG..... | 44 |
| KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG..... | 45 |
| 4. KONZERNANHANG | 47 |
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN..... | 47 |
| 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS..... | 50 |
| 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE..... | 51 |
| 4. SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN..... | 51 |
| 5. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ EINSCHLIEßLICH DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN | 53 |
| 6. ANLAGENSPIEGEL..... | 60 |
| 7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN..... | 60 |
| 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG..... | 60 |
| 9. ERGEBNIS JE AKTIE..... | 64 |
| 10. SONSTIGE ANGABEN..... | 65 |
| 11. MITARBEITERZAHL..... | 66 |
| 12. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN NACH IFRS 7..... | 66 |
| 13. ANGABEN DER HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS..... | 68 |
| 14. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN..... | 68 |
| 15. EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN..... | 68 |
| 16. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG..... | 68 |
| 17. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES 2018 DURCH DEN VORSTAND ZUR VERÖFFENTLICHUNG GEMÄß IAS 10.17..... | 69 |
| 18. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS..... | 70 |

1. Unternehmen

Bericht des Vorstands

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

wir freuen uns, Ihnen über ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 berichten zu können.

Erneut konnte die CR Capital Real Estate stark organisch wachsen und im vierten Jahr in Folge eine Steigerung der Ergebnisse aufweisen. Unser kundenorientiertes Geschäftsmodell, zahlreiche strategische Maßnahmen und unser Anspruch, bezahlbaren Wohnraum und Standards zu schaffen, tragen zu dem hervorragenden Ergebnis bei.

Im Umsatzplus von 153% spiegelt sich die steigende Nachfrage wider: Dank unseres Ansatzes des kostenoptimierten Bauens ist die CR Capital Real Estate in der Lage, qualitativ hochwertige und gleichzeitig bezahlbare Wohnimmobilien anbieten zu können. In 2018 konnte die CR Capital Real Estate ihre Position in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter ausbauen und hat zudem die Basis für weiteres Wachstum gelegt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Häuser des ersten Bauabschnitts des Großprojekts Schkeuditz/Leipzig planmäßig fertiggestellt. Im Rahmen unseres Fokus auf Wohnimmobilienentwicklung und -verwaltung hat die CR Capital Real Estate eine gewerbliche Anlageimmobilie veräußert. Die zugeflossenen Zahlungsmittel wurden, unter anderem, für die Reduktion langfristiger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verwendet. Durch die hohe Eigenkapitalquote von 78% und einer Eigenkapitalrendite, die innerhalb des Geschäftsjahres auf 27% anstieg, positioniert sich die CR Capital Real Estate als stabiles und konjunkturunabhängiges Unternehmen.

2018 konnte die CR Capital Real Estate den Profit from Operations mit 14,7 Mio. EUR mehr als verdoppeln (Vorjahr: 6,6 Mio.). Das EBIT wurde ebenfalls gesteigert und belief sich auf 11,6 Mio. EUR (Vorjahr: 4 Mio.), sodass die EBIT-Marge auf 44% weiter ausgebaut werden konnte (Vorjahr: 38%). Das Jahresergebnis stellt mit 7,8 Mio. EUR (Vorjahr: 5,8 Mio.) das

beste Ergebnis seit Gründung des Unternehmens dar und unterstreicht den Wachstumspfad des Konzerns.

Um dem Wachstum und der Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde der Vorstand 2018 um die Positionen des Chief Operations Officers und des Chief Financial Officers erweitert.

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelte sich auch im Aktienkurs der CR Capital Real Estate wider. Die Aktie legte 2018 um 57,5 Prozent zu und schloss mit einem Kurs von 32,60 EUR am 31.12.2018, was einer Marktkapitalisierung von 61,2 Mio. EUR entspricht.

Eines der wesentlichen Ziele ist es, die Stellung als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in den Metropolregionen Berlin und Leipzig weiter auszubauen. Des Weiteren strebt die CR Capital Real Estate die positive Geschäfts- und Aktienkursentwicklung voranzutreiben, und unsere Aktionäre durch eine aktive Dividendenpolitik an unserem Erfolg teilhaben zu lassen.

Wir danken Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, für das uns entgegengebrachte Vertrauen, und hoffen, dass Sie die Entwicklung der CR Capital Real Estate auch weiterhin als Investor begleiten und unterstützen werden. Auch danken wir unseren Geschäftspartnern für Ihre Treue und die gute und kooperative Zusammenarbeit. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gebührt ebenfalls unser Dank für die jederzeit konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit. Nicht zuletzt bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Weiterentwicklung der CR Capital Real Estate im Jahr 2018.

Wir freuen uns, den Weg der CR Capital Real Estate mit Ihnen gemeinsam weiter fortzusetzen.

Berlin, den 31. Mai 2019

Der Vorstand der CR Capital Real Estate AG

Christiane Bohm
CFO

Thomas Zienterski
COO

Bericht des Aufsichtsrates

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

der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG (die Gesellschaft) hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2018 mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend und frühzeitig über alle relevanten Aspekte der Geschäftsstrategie, der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, der wirtschaftlichen Entwicklung, des Risikomanagements sowie der Rentabilität der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Darüber hinaus berichtete der Vorstand regelmäßig auch außerhalb regulärer Sitzungen schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche konzernrelevante Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

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

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

Im Berichtsjahr 2018 wurden fünf Sitzungen abgehalten. Die Sitzungen waren geprägt von einem intensiven und offenen Austausch zur aktuellen Geschäftslage des Unternehmens, zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, zu grundsätzlichen Fragen der Unternehmenspolitik und -strategie sowie zu bestehenden Entwicklungschancen in den geplanten Projekten.

Herr Thomas Zienterski wurde in der ersten Sitzung des Aufsichtsrats am 01.03.2018 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Herr Thomas Zienterski ist seit 4 Jahren für die CR Capital Real Estate AG tätig und verantwortet die Bereiche Einkauf und Vertrieb. Er hat in den vergangenen Jahren die Strategie des kostengünstigen Bauens erfolgreich operativ umgesetzt. Als COO verantwortet Herr Zienterski zukünftig die Bereiche Einkauf, Vertrieb sowie Steuerung und Organisation des operativen Geschäfts. Zudem berichtete der Vorstand insbesondere über die aktuelle Entwicklung der einzelnen Projekte der Gesellschaft, das vorläufige Ergebnis 2017 und die weitere strategische Ausrichtung des Konzerns.

In der Bilanzsitzung am 17.05.2018 wurde im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach Erörterung mit dem Abschlussprüfer gebilligt.

Gegenstand der Sitzung am 21.08.2018 war im Wesentlichen die Vorbereitung der Hauptversammlung.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats in seiner Sitzung am 26.09.2018 wurde Frau Christiane Bohm per 01.10.2018 zum weiteren Vorstand der Gesellschaft bestellt. Frau Christiane Bohm ist seit mehr als 3 Jahren für die Gesellschaft, zuletzt als Prokuristin und Leiterin des Bereichs Controlling und Finanzen tätig. Frau Bohm übernimmt innerhalb des Vorstands die Position des CFO.

Am 16.11.2018 hat Herr Stefan Demske, Mitglied des Vorstands seit 2014, aus persönlichen Gründen sein Vorstandsmandat zum Jahresende niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Demske für seine außerordentlichen Leistungen.

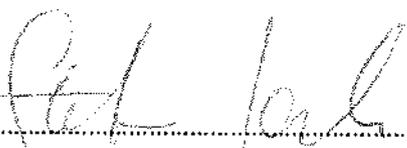
In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 04.12.2018 wurde die Realisierung der Projektentwicklung auf den Grundstücken der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH erörtert sowie die Ertrags- und Liquiditätsplanung 2019 vorgestellt. Außerdem wurden die Projekte in Velten und Stahnsdorf besprochen und die Einbringung der Kent Immobilienmanagement GmbH in die Kent Propertymanagement GmbH beschlossen. Gegenstand aller Aufsichtsratssitzungen war darüber hinaus die Überprüfung und Fortschreibung der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des Konzerns.

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

Der Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss sowie den nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellten Einzelabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 22.08.2018. Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2018, den Konzernabschluss zum 31.12.2018 sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Außerdem erstellte die CR Capital Real Estate AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Der Aufsichtsrat hatte nach intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Bilanzsitzung am 22.05.2019 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht und hat das Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an und hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss waren damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2018.

Berlin, den 29.05.2019



.....

der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Stefan Krach



Unsere Projekte

Das Jahr 2018 war schwerpunktmäßig von der planmäßigen Fertigstellung und der Übergabe von 96 in Massivbauweise erstellten Reihenhäuser im ersten Bauabschnitt des Großprojekts in der Metropolregion Leipzig/Halle, geprägt. Sämtliche Häuser wurden – binnen weniger Monate – veräußert.

Des Weiteren wurde die Entwicklung der weiteren Baufelder in Schkeuditz vorangetrieben, sodass 2019 planmäßig mit der Bauphase des zweiten Bauabschnitts des Großprojekts begonnen werden kann.

Außerdem hat die CR Capital Real Estate AG Grundstücke im Speckgürtel Berlins erworben, die ebenfalls in den nächsten Monaten Baureife erlangen und auf denen bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum entstehen wird.

Unsere attraktive Akquisepipeline umfasst mehr als 1.000 Einheiten, die just-in-time erworben werden können. Somit entfallen Fremdkapitalzinsen und Vorratsrisiken.



2. Konzernlagebericht

Für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 2018 um 1,5 Prozent gewachsen. Damit konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) das neunte Jahr in Folge gewachsen.

Allerdings hat das Wachstum an Schwung verloren – in den beiden vorangegangenen Jahren wurde ein Anstieg von jeweils 2,2 Prozent verzeichnet¹. Dennoch lag das Wirtschaftswachstum in 2018 Destatis zufolge über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,2 Prozent. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland durch private (+1,0%) und staatliche Konsumausgaben (+1,1%). Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen zogen um 4,8 Prozent an. Dabei legten Bauinvestitionen um 3,0 Prozent zu.

In der ersten Jahreshälfte von 2018 befand sich die deutsche Wirtschaft in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit solidem binnenwirtschaftlichem Fundament. Die Kapazitäten waren gut ausgelastet, die Beschäftigung stieg auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise waren stabil.

Im dritten Quartal schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit 2015 wieder. Das BIP lag preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,2 Prozent niedriger als im zweiten Quartal 2018. Haupttreiber waren zurückgehende Exporte, ausgelöst durch internationale Handelskonflikte und temporäre Sondereffekte aus dem vorübergehenden Produktionsstopp in der Automobilindustrie im Sommer wegen der Umstellung auf den neuen Abgasprüfstand WLTP. Hinzu kamen Produktionsbeeinträchtigungen aufgrund des Niedrigwassers im Rhein. Auch fiel der Privatkonsum als Wachstumstreiber im dritten Quartal aus – trotz historisch guter Lage auf dem Arbeitsmarkt und Lohnzuwachsen.

Im vierten Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder erholen. Eine kräftige Aufholjagd blieb jedoch aus, sodass das Bruttoinlandsprodukt 2018 preisbereinigt einen Anstieg von 1,5 Prozent verzeichnete - nach 2,2 Prozent in 2017.

Der seit 13 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland setzte sich Destatis zufolge auch 2018 fort. Im Dezember sank die Arbeitslosenzahl saisonbereinigt auf den

¹ https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html

niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1991. Im Gesamtjahr 2018 waren im Schnitt 2,3 Millionen Menschen ohne Arbeit. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank um 0,5 Punkte auf 5,2 Prozent. Damit verzeichnete Deutschland im Jahr 2018 mit 44,8 Millionen Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt erneut einen Beschäftigungsrekord. Nach Destatis-Berechnungen waren rund 562.000 Personen mehr in Lohn und Brot als in 2017. Das entspricht einem Plus von 1,3 Prozent.

Trotz der unterm Strich soliden Gesamtwirtschaftsleistung häuften sich in der zweiten Jahreshälfte Indikatoren einer Eintrübung. Der Ifo-Geschäftsklimaindex für Deutschland fiel im Dezember das vierte Mal in Folge und zugleich auf ein Zwei-Jahres-Tief. Zudem mehrten sich Indikatoren und Expertenmeinungen, dass sich der aktuelle wirtschaftliche Zyklus, sowohl für die Eurozone als auch die Weltkonjunktur, dem Ende zuneigt. Die Wirtschaft der Euro-Zone ist Ende 2018 so langsam gewachsen, wie seit über vier Jahren nicht mehr.

Entwicklung Kapitalmärkte

Das Jahr 2018 war durch Volatilität und Unsicherheit an den Kapitalmärkten geprägt. Nach sechs Gewinnjahren, büßte der Deutsche Aktienindex (DAX) 2018 mehr als 19 Prozent ein. Der Dow Jones Industrial Average (DJAV) verlor knapp 8 Prozent. Haupttreiber waren die steigende Unsicherheit durch politische und geopolitische Risiken. Allen voran der Handelsstreit der USA mit China und der geplante Austritt des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union (Brexit). Zudem belasteten die Schuldengrenzen von Italien und Frankreich die Eurozone.

Deutsche Immobilienwirtschaft

Der deutsche Immobilienmarkt konnte 2018 – wie schon in den Vorjahren – seine positive Entwicklung fortsetzen. Von Januar bis November 2018 stieg die Zahl genehmigter Wohnungen um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf insgesamt 315.222 Wohnungen². Bei den Wohngebäuden konnte ein Wachstum von 1,3 Prozent auf 274.585 Wohnungen verzeichnet werden.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) errechnet für 2018 ein Wohnungsbauvolumen von insgesamt 229,9 Mrd. Euro und einen nominalen Anstieg von 8,6 Prozent (Vorjahr 211,6 Mrd. Euro). Das Neubauvolumen im Wohnungsbau belief sich auf 73,1

² https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_023_31111.html

Mrd. Euro. Das entspricht einer Wachstumsrate von 10,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr 145,2 Mrd. Euro)³.

Laut Empirica haben die Preise für Eigenheime mit 9,1 Prozent (Vorjahr 6,9%) erstmals seit der Finanzkrise stärker zugelegt, als die Preise für Wohnungen, die einen Anstieg von 9,0 Prozent aufwiesen (Vorjahr 8,3%). Gerade in Ballungsgebieten wurden, aufgrund steigender Bodenpreise und Nachfrage, Preisanstiege verzeichnet. So wiesen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Top 7-Städten eine Steigerung des Kaufpreises von 11,4 Prozent auf (Vorjahr 9,5%)⁴.

Der Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) verzeichnete 2018 bundesweit einen Preisanstieg von 9,6 Prozent (Vorjahr 7,7%). Wobei 9,8 Prozent auf die kreisfreien Städte (Vorjahr 7,9%) und 9,4 Prozent auf die Landkreise entfielen (Vorjahr 7,6%). Seit 2014 sind die deutschlandweiten Preise für EZFH insgesamt um 45,3 Prozent gestiegen. In den kreisfreien Städten um 58,6 Prozent und in Landkreisen um 37,5 Prozent.

Einer Studie der Deutschen Bank Research zufolge wiesen die Neuvermietungsrenten im letzten Jahr eine Steigerung von rund 5 Prozent, im Vergleich zum Vorjahr, auf. Nach zwei Jahren mit sehr hoher Wachstumsdynamik wiesen die Wiedervermietungsrenten mit 3,5 Prozent eine schwächere Wachstumsrate als im Vorjahr auf (+7%). Dennoch blieb das Wachstumsniveau positiv.⁵

Neben dem niedrigen Zinsniveau wurden die Preisdynamiken durch den Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien verstärkt. Auf der einen Seite trieb der in 2018 herrschende Angebotsmangel die Preise – die Bundesregierung geht davon aus, dass jährlich 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen nötig sind, um den Bedarf zu decken. Auf der anderen Seite kam es, aufgrund der hohen Auslastung, zu Kapazitätsengpässen bei Personal und Material, was sich auf die Baukosten niederschlug. Nach Berechnungen des DIW dürften die Baupreise 2018 einen Anstieg von fast fünf Prozent erreicht haben.⁶

Eine ebenfalls positive Entwicklung zeigte auch der Wohnimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland. Das Transaktionsvolumen stieg laut BNP Paribas Real Estate in 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent auf 16,3 Mrd. Euro. Inländische Investoren dominierten

³ https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.611175.de/19-1-1.pdf

⁴ https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q42018.pdf

⁵ https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD00000000483307/Ausblick_2019%3A_Verlangsamung%2C_aber_keine_harte_Lan.pdf

⁶ https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.611175.de/19-1-1.pdf

mit einem Anteil von rund 77 Prozent der Investments. Stärkste Käufergruppe waren erneut Immobilien AGs und REITs mit gut 30 Prozent, gefolgt von Spezialfonds mit 19 Prozent. Rund 6,7 Mrd. Euro wurden in Wohnportfolios deutscher A-Städte investiert. Circa die Hälfte davon bzw. mehr als 3,3 Mrd. Euro entfielen auf Berlin.

Des Weiteren betrafen mehrere politische Ereignisse 2018 die Immobilienbranche⁷: Im Mai beschloss die Große Koalition die Mietreform, wonach Erwerber von Eigenheimimmobilien 12.000 Euro pro Kind in zehn Jahren an staatlicher Förderung erhalten.

Zudem wurde ein Rahmenvertrag für serielles und modulares Bauen zwischen dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW – als Initiator – und dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer beschlossen. Ziel des Vertrages ist es, dass Wohnungsunternehmen ihre Neubauprojekte schneller, einfacher und kostengünstiger realisieren und seriellem und modularem Bauen Auftrieb verleihen, um so dem Wohnungsdefizit im preisgünstigen Segment entgegenzuwirken. Im September wurde auf dem Wohnungsgipfel ein Maßnahmenpaket präsentiert, das höheres Wohngeld, mehr Sozialwohnungen und vereinfachte Baugenehmigungen umfasst, um in dieser Legislaturperiode den Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen zu erreichen. Ende November beschloss der Finanzausschuss des Deutschen Bundestages die Sonder-Abschreibung zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus, wonach bis zu 20 Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung abgeschrieben werden können. Der Bundesrat muss dem Gesetz noch zustimmen. Im Dezember beschloss der Bundesrat, die Mietpreisbremse zu verschärfen, u.a. über erhöhte Auskunftspflichten des Vermieters.

Immobilienwirtschaft – Teilmarkt Berlin

Die Berliner Wirtschaft wächst bereits seit Jahren stärker als der bundesdeutsche Durchschnitt. Laut Statistischen Landesämtern legte die Berliner Wirtschaft 2018 um 3,1 Prozent im Vergleich zu 2017 zu. Der Bundesdurchschnitt lag bei 1,5 Prozent.⁸

Wie aus einem Konjunkturbericht der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hervorgeht, hielt der wirtschaftliche Aufschwung in Berlin auch in den ersten neun Monaten 2018 an. Die Baubranche ist ein wichtiger Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung

⁷ <https://www.mdr.de/nachrichten/politik/inland/wohnungsgipfel-hoeheres-wohngeld-fuenf-milliarden-fuer-sozialen-wohnungsbau-100.html>

⁸ <https://www.welt.de/wirtschaft/article191075823/Konjunktur-Berlins-Wirtschaft-waechst-am-staerksten.html>

Berlins geblieben. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe lagen den Angaben der Senatsverwaltung zufolge von Januar bis September 2018 fast ein Viertel über dem Vorjahresniveau. Die größten Impulse gingen vom Wohnungsbau aus.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entwickelte sich auch der Berliner Arbeitsmarkt weiter positiv. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistik-Amtes wurde in 2018 erstmals die Zwei-Millionen-Marke bei den Beschäftigten überschritten. In Berlin waren 2018 rund 2 Millionen Personen erwerbstätig. Das sind 2,5 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Wie das Amt für Statistik weiter ausführt, nimmt die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin seit 2004 kontinuierlich zu. Auch weist die deutsche Hauptstadt seit 2012 durchgehend die höchsten Wachstumsraten aller Bundesländer aus.⁹

In Berlin hält der Nachholprozess im Hinblick auf die Mietpreise nach Auffassung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) nach wie vor an. Im zweiten Halbjahr 2018 hat die Stadt mit einer Wachstumsrate von 9 Prozent, im Vergleich zu 2017, erstmals eine mittlere monatliche Angebotsmiete von über 12 Euro/m² überschritten. Damit wurde der 5-Jahres-Durchschnitt von 8,1 Prozent übertroffen. Aufgrund des über viele Jahre aufgebauten Nachfrageüberhangs sei davon auszugehen, dass die Mieten noch einige Jahre weiter steigen werden.

Auch die Dynamik auf dem Eigentumswohnungsmarkt setzte sich JLL zufolge in Berlin in 2018 weiter fort. Erneut konnte ein zweistelliges Wachstum verzeichnet werden. Im Mittel kosteten Wohnungen nach JLL-Zahlen etwa 4.460 Euro/m² und damit ca. 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Die größten Preissteigerungen gab es in Stadtrandlagen wie Lichterfelde, Lichtenberg, Rudow und Hermsdorf.¹⁰

Immobilienwirtschaft – Teilmarkt Leipzig

Leipzig ist nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Mitteldeutschland und mit knapp 600.000 Einwohnern die größte Stadt in dieser Region. Auch in 2018 ist Leipzig nach Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen weitergewachsen: Im Vergleich zum Jahresende 2017 stieg die Einwohnerzahl zum 31. Dezember 2018 um 6.180 Personen auf 596.517. Das entspricht einer Wachstumsrate von einem Prozent, die vor allem auf zahlreiche Zuzüge zurückzuführen ist. Seit 2000 hat sich die Einwohnerzahl Leipzigs somit um mehr als 100.000 erhöht.

⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2019/19-03-20.pdf>

¹⁰ <https://www.jll.de/de/presse/erneut-breites-wachstum-von-miet-und-eigentumskaufpreisen-in-den-deutschen-big-8>

Diese Entwicklung spiegelt sich auch am Wohnimmobilienmarkt in 2018 mit steigenden Mieten und Preisen wider. Die mittlere, monatliche Angebotsmiete erreichte Erhebungen des Immobiliendienstleisters JLL zufolge 7,30 Euro/m². Im Vergleich zu 2017 entspricht dies einem Plus von sechs Prozent. Vor allem Neubauten wurden laut JLL stark nachgefragt und werden nun durchschnittlich für 10,55 Euro/m² im Monat angeboten, ein gegenüber 2017 um 13 Prozent höherer Wert und 75 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren.

JLL zufolge hat der Leipziger Eigentumswohnungsmarkt mit einem Plus von 20 Prozent die Spitzenposition unter den großen deutschen Metropolen hinsichtlich der Preisdynamik übernommen. Mit 2.170 Euro/m² liegt das mittlere Niveau in 2018 allerdings unter dem der anderen von JLL betrachteten Big-8-Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart).¹¹

2. Geschäftsmodell

Die CR Capital Real Estate AG ist eine in Deutschland ansässige Kapitalgesellschaft mit Sitz in der Fasanenstraße 77, 10623 Berlin. Sie ist als Muttergesellschaft für die einheitliche Leitung, die wirtschaftliche Steuerung und die Finanzierung der Tochtergesellschaften verantwortlich.

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellten Jahresabschluss der CR Capital Real Estate AG.

Die CR Capital Real Estate AG ist ein in Deutschland tätiger Immobilienentwickler, Bestandshalter und -verwalter. Der Fokus der Geschäftstätigkeiten und die Basis für den anhaltenden Erfolg des Konzerns liegen in der Schaffung von hochwertigen Wohnimmobilien zu bezahlbaren Preisen. Ergänzt wird das Portfolio um die Bestandsverwaltung. Zum Kundenkreis zählen Selbstnutzer und langfristig orientierte private als auch institutionelle Investoren. In den vergangenen zehn Jahren hat sich die CR Capital Real Estate AG als einer der führenden Projektentwickler im Bereich bezahlbaren Wohnraums in den Ballungsräumen Berlin und Leipzigs etabliert. Schon frühzeitig erkannte die CR Capital Real Estate AG den Bedarf an Wohnimmobilien in den stetig wachsenden Metropolregionen und nach Preisen, die weit unterhalb des stetig steigenden Marktniveaus liegen. Somit positioniert sich die CR Capital Real Estate AG gegen den aktuellen Trend der immer teurer werdenden Immobilien

¹¹ <https://www.jll.de/de/presse/erneut-breites-wachstum-von-miet-und-eigentumskaufpreisen-in-den-deutschen-big-8>

und platziert sich als Vorreiter für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei profitiert sie von just-in-time Fertigung, effizienten Baukosten und kurzen Grundstückshaltedauern, die vornehmlich eigenkapitalfinanziert sind. Zudem visiert die Gesellschaft die Erweiterung des Geschäftsmodells um das Thema geförderter Wohnraum an, um bezahlbaren Wohnraum für generationsübergreifendes Zusammenleben sowie Pflegekräfte zu ermöglichen.

Somit steht die CR Capital Real Estate AG insgesamt für die Gewinnung, Pflege und Entwicklung von Wohnraum.

Strategie

Der Konzern verfolgt das Ziel, im Bereich bezahlbarer Wohnimmobilien in den ausgewählten Regionen führend zu sein. Dass trotz der attraktiven Angebotspreise - bei gleichzeitig guter Qualität - wirtschaftlich produziert und Mehrwert für die Aktionäre geschaffen wird, begründet sich in der betriebswirtschaftlich optimierten Herstellung und dem effizienten Einkauf.

Attraktive Baugrundstücke werden über eine intensive und kontinuierliche Marktbeobachtung beschafft. Ein gebotenes Kriterium ist, dass die Grundstücke vorzugsweise im Einzugsgebiet von Großstädten liegen. Nach Prüfung der jeweiligen baurechtlichen Vorschriften werden die Projekte vorgeplant. Die Vergabe der erforderlichen Bauleistungen erfolgt an ausgewählte Unternehmen. Die Selektion und Kontrolle der Unternehmen sind wesentlicher Bestandteil des Geschäftserfolgs. Eine stetige Auslastung und zeitnahe Begleichung der Rechnungen gewährleisten eine langfristige Zusammenarbeit.

Die Bündelung von Aufträgen, Standardisierung von Prozessen und volumenbedingt günstige Einkaufspreise senken zudem die Gesamtkosten. Die zentrale Leitung und Zusammenlegung der Kontrollfunktionen und Entscheidungsfindungen auf Ebene der Muttergesellschaft gewährleisten außerdem eine schlanke Konzernstruktur.

Zudem lassen sich durch standardisierte Fertigung Skaleneffekte realisieren, welche die Produktivität und Planungssicherheit zusätzlich erhöhen. Automatisierte Abläufe reduzieren Fertigungsfehler und Fertigungszeiten und verbessern die Produktqualität.

Durch den hauseigenen Vertrieb stellt das Unternehmen Kundennähe sicher. Die Produkte können kundengerecht weiterentwickelt und an die Bedürfnisse angepasst werden.

Durch die Übernahme der KENT Immobilienmanagement GmbH im Geschäftsjahr 2017 hat die CR Capital Real Estate AG das Geschäftsmodell und die Wertschöpfungskette um ein professionelles Asset Management mit hohem Entwicklungspotenzial erweitert. Durch KENT

werden stabile und wiederkehrende Einnahmen generiert. Das Leistungsspektrum von KENT umfasst die Objektverwaltung, Maklertätigkeit, Begleitung von Ankaufstranskationen als auch die Vermittlung und Auswahl von Mietern. Das Unternehmen ist bereits seit 20 Jahren in der Objektverwaltung tätig und verfügt über ein exzellentes Immobilien Know-How. Die KENT besitzt durch ihre Verwalterstellungen einen kostbaren Informationsvorsprung bezogen auf die immer knapper werdende Ressource „Wohnraum“. Kosten- und zeitintensive Marktrecherchen und Bewertungsprozeduren können effizienter gestaltet werden. Durch die Einbindung der KENT Immobilienmanagement GmbH in die seit vielen Jahren etablierte und potente Unternehmensgruppe der CR Capital Real Estate AG liegen außerdem in fachlicher, personeller und finanzieller Hinsicht alle notwendigen Instrumente vor, um die oben beschriebenen Potentiale erfolgreich heben zu können.

Leistungsspektrum und Wertschöpfungskette

Das Leistungsspektrum der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften umfasst die Entwicklung und Veräußerung von Immobilien sowie den Bestandsaufbau, die Bestandshaltung und langfristige Vermietung.

Das Projektentwicklergeschäft fokussiert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien, vornehmlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Die Tätigkeiten umfassen die Auswahl und Bewertung geeigneter Grundstücke und deren Erwerb, die Baurechtbeschaffung, den eigentlichen Bau, die Vermarktung sowie die schlüsselfertige Übergabe und spätere Verwaltung.

Die effiziente Planung, standardisierte Bauweise, Bebauung großer Flächen sowie langjährige Erfahrung und Zusammenarbeit mit ausgewählten Unternehmen gewährleisten die gleichbleibend hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Immobilien.

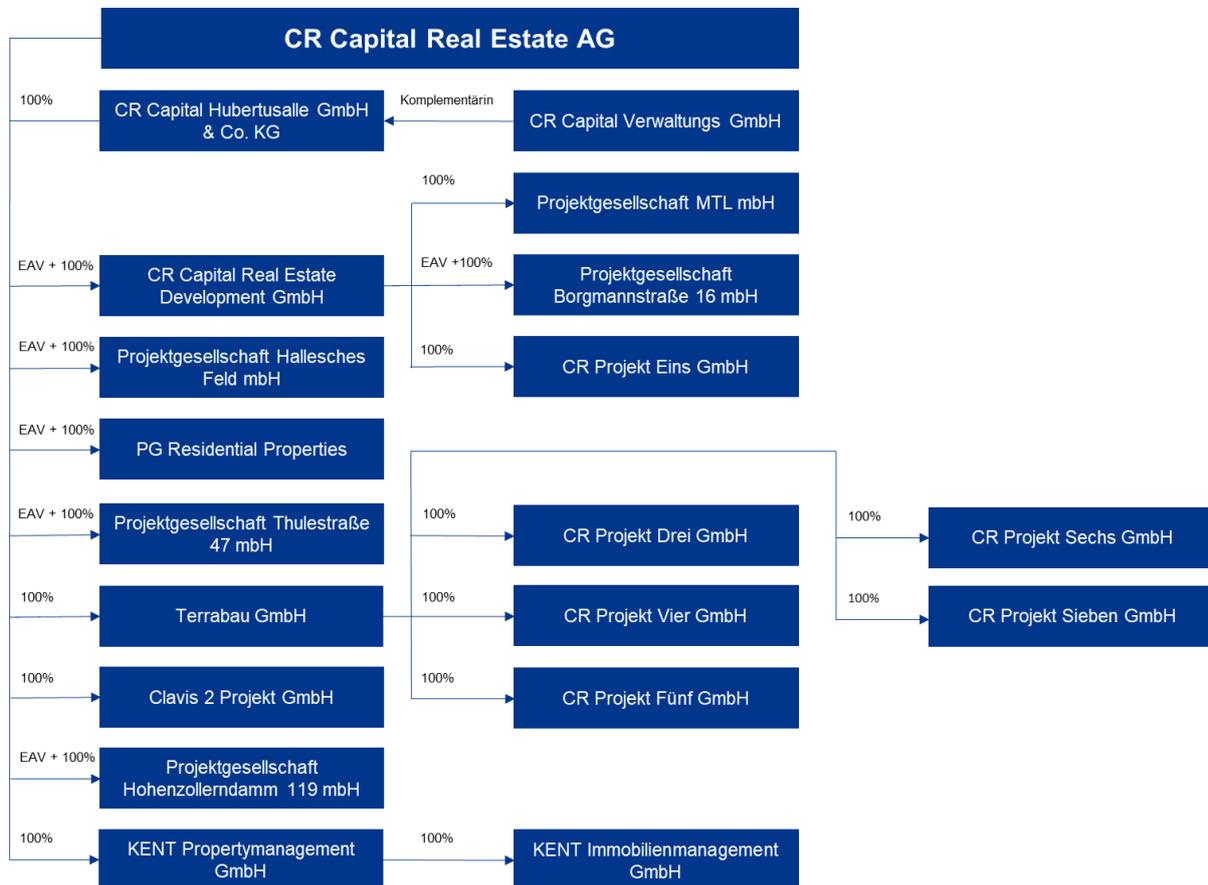
3. Struktur des CR Capital Real Estate Konzerns

Die Unternehmensstruktur des CR Capital Real Estate Konzerns ist durch die einzelnen Beteiligungsgesellschaften definiert. Die Tochtergesellschaften werden den Segmenten *Entwicklung* und *Verwaltung* zugeordnet.

In der Entwicklung wird jedes einzelne Bauprojekt in einer eigens für diesen Zweck gegründeten Gesellschaft verbrieft. Diese Struktur gewährleistet die effiziente Bündelung von

Wissen mit dem Zweck der Nutzenoptimierung und Fokussierung am jeweiligen Standort. Durch die Muttergesellschaft, als steuerndes, lenkendes und kontrollierendes Organ, werden für alle Beteiligungsgesellschaften einheitlich hohe Standards garantiert.

Die Anordnung der Objektgesellschaften zeigt folgendes Organigramm:



Beteiligungen

Die im Geschäftsjahr 2018 in der Beteiligungsstruktur vorgenommenen Änderungen bilden die organisatorische Umsetzung der geplanten neuen Projekte ab und tragen außerdem zur Risikominimierung bei.

Im November 2018 erfolgte die Gründung der Gesellschaften KENT Propertymanagement GmbH, CR Projekt Drei GmbH, CR Projekt Vier GmbH, CR Projekt Fünf GmbH, CR Projekt Sechs GmbH und CR Projekt Sieben GmbH.

Ebenfalls im November 2018 wurde der Name der Gesellschaft „Clavis 1 Projekt GmbH“ in „Terrabau GmbH“ geändert, um der Erweiterung des Leistungsportfolios auch Ausdruck zu verleihen.

Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand

Thomas Zienterski wurde am 1. März 2018 und Christiane Bohm am 1. Oktober 2018 in den Vorstand der Gesellschaft aufgenommen.

Mit Ablauf des 31. Dezember 2018 schied Stefan Demske aus dem Vorstand der CR Capital Real Estate AG aus.

Aufsichtsrat

Bezüglich des Aufsichtsrats sind keine Veränderungen zu berichten.

4. Geschäftsverlauf

Der CR Capital Real Estate AG steigerte das Ergebnis um 14,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr. Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte dabei die Projektentwicklung und -realisierung, insbesondere die Finalisierung des 1. Bauabschnitts in Schkeuditz sowie der Entwicklung weiterer Bauabschnitte. Die Erläuterung der genannten Geschäftsvorfälle ergibt sich aus den folgenden Ausführungen.

Grundstücksver- und -ankäufe/Projektentwicklungen

Mittelfristig betrachtet wird die CR Capital Real Estate AG weiterhin im Berliner und Leipziger Umland Neubauvorhabenprojekte realisieren, um der stetig wachsenden Einwohnerzahl dieser beiden Regionen bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung stellen zu können.

Im Speckgürtel Berlins (Velten) wurden im Berichtszeitraum zwei Grundstücke erworben. Zudem wurde ein – noch nicht vollzogener - Kaufvertrag über ein Grundstück in Stahnsdorf abgeschlossen. Zudem wurden die nächsten Bauabschnitte in Schkeuditz geplant und entwickelt.

Verkäufe und Ankäufe von Immobilien

Das im Leipziger Süden befindliche medizinische Versorgungszentrum „MED“ wurde im Berichtsjahr veräußert.

Bestandsportfolio

Beim Bestandsportfolio waren weder Zu- noch Abgänge zu verzeichnen. Unabhängig davon wies jedoch die Wertentwicklung einen erfreulichen Trend auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese positive Entwicklung auch in absehbarer Zeit weiter fortsetzen wird.

5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach HGB

Vermögenslage

Die Summe der gesamten Aktiva der CR Capital Real Estate AG erhöhte sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 31.410 (Vorjahr: TEUR 19.345). Die Erhöhung ist auf den Wertbeitrag der KENT Propertymanagement GmbH zurückzuführen. Zur weiteren Strukturierung des Bestandsaufbaus wurde die KENT Propertymanagement GmbH unter Einzahlung der KENT Immobilienmanagement GmbH gegründet und somit die bereits nach IFRS dargestellten stillen Reserven auch nach HGB gehoben.

Anlagevermögen

Die in 2018 zu verzeichnende Erhöhung des Anlagevermögens von TEUR 12.975 (Vorjahr) auf TEUR 23.087 brachte eine deutliche Zunahme der Finanzanlagen mit sich und war das Ergebnis einer vorausschauenden Investitionspolitik der Unternehmensführung.

Umlaufvermögen

Die CR Capital Real Estate AG verfügte zum Bilanzstichtag über Bankguthaben und Kassenbestände von insgesamt TEUR 2.410 (Vorjahr: TEUR 115).

Ursache dieser erheblichen Liquiditätserhöhung war die qualitäts- und fristgerechte Erstellung der Objekte auf dem 1. Bauabschnitt „Hallesche Gärten“. Aufgrund der zuverlässigen Abarbeitung der Projekte flossen die Zahlungen der Erwerber planmäßig, wodurch wiederum die Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH in die Lage versetzt wurde, problemlos alle Tilgungsleistungen gegenüber der CR Capital Real Estate AG vorzunehmen.

Die CR Capital Real Estate AG hat im Berichtsjahr einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH abgeschlossen und auch vollzogen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden neue Darlehen an Tochterunternehmen ausgereicht, um die erfolgreiche Realisierung der Projekte dieser Konzernunternehmen finanziell sicherzustellen.

Finanzlage

Das Finanzmanagement der CR Capital Real Estate AG beinhaltet im Wesentlichen die Sicherstellung einer entsprechenden Liquidität zur Finanzierung der Unternehmensziele und um jederzeit die Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 von TEUR 18.216 (Vorjahr) um TEUR 12.848 auf TEUR 31.064. Die bereits im Vorjahr außerordentlich hohe Eigenkapitalquote von 94,1 % konnte im Geschäftsjahr 2018 aufgrund eines Jahresüberschusses in Höhe von TEUR 13.632 noch übertroffen werden (98,9 %).

Ertragslage

Die Holdinggesellschaft CR Capital Real Estate AG übernahm aus den im Geschäftsjahr 2018 verwalteten Beteiligungen über Gewinnabführungsverträge einen Gewinn in Höhe von TEUR 5.258. Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte sich das aus Ergebnisabführungsverträgen übernommene Ergebnis um TEUR 5.576.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der laufenden und der geplanten Projekte konnten neue fachkundige und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Unternehmen gewonnen werden, was zu einer Erhöhung der Personalausgaben von TEUR 689 (Vorjahr) auf TEUR 834 führte.

Gesamtaussage

Aus Sicht des Vorstands verlief das Geschäftsjahr 2018 insgesamt sehr positiv. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzt der Vorstand als gut ein. Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung ist erfreulich.

6. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nach IFRS

Vermögenslage

Die Aktiva des CR Capital Real Estate Konzerns erhöhten sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 45.438.534,46 (Vorjahr: TEUR 42.067). Der Anstieg der Aktiva umfasst im Wesentlichen die Wertsteigerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die

Zunahme der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte. Zudem verfügte der CR Capital Real Estate Konzern zum Bilanzstichtag über Bankguthaben und Kassenbestände von insgesamt TEUR 3.939 (Vorjahr: TEUR 1.984).

Finanzlage

Das Finanzmanagement des CR Capital Real Estate Konzern beinhaltet die Sicherstellung einer entsprechenden Liquidität zur Finanzierung der Unternehmensziele und um jederzeit die Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können. Mit Verkauf des medizinischen Versorgungszentrums in Leipzig wurde auch das dafür aufgenommene Darlehen zurückgeführt. Aufgrund des sehr guten Jahresergebnisses und trotz Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 erhöhte sich das Eigenkapital im Geschäftsjahr 2018 von TEUR 28.388 um TEUR 7.016 auf TEUR 35.404. Damit beträgt die Eigenkapitalquote 77,9 %.

Ertragslage

Das EBITDA des CR Capital Real Estate Konzerns beträgt 11.611 TEUR bei einem Jahresergebnis zum 31. Dezember 2018 von 7.799.950,91 EUR (Vorjahr: 5.766 TEUR). Die Ergebnisfaktoren sind sowohl die Projektentwicklung in Schkeuditz als auch die Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Gesamtaussage

Das Geschäftsjahr 2018 verlief insgesamt sehr positiv. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage schätzt der Vorstand als gut ein. Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des CR Capital Real Estate Konzerns spiegelt das kontinuierliche Wachstum des Konzerns wider.

7. Personal- / Mitarbeiterbericht

Im jährlichen Durchschnitt beschäftigte die CR Capital Real Estate AG 3 Vorstände und 5 weitere Arbeitnehmer.

8. CR Capital Real Estate am Kapitalmarkt

Entwicklung CR Capital Real Estate Aktie 2018

in Prozent (Schlusskurse 29.12.2017 = 100)



Kennzahlen der CR Capital Real Estate AG

| | | 2018 | 2017 | 2016 ²⁾ |
|---|----------|-----------|-----------|--------------------|
| Höchstkurs ¹⁾ | EUR | 33,00 | 20,8 | 19 |
| Tiefstkurs ¹⁾ | EUR | 18,2 | 15,42 | 10,4 |
| Jahresabschluss ¹⁾ | EUR | 32,6 | 20,32 | 18,99 |
| Kursentwicklung ¹⁾ | % | 57,48% | 7,00% | 44,52% |
| Marktkapitalisierung zum 31.12. | Mio. EUR | 61,2 | 38,2 | 35,7 |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz 2018 | Stück | 1.709 | 1.300 | 1.457 |
| Ausstehende Aktien zum 31.12. | Stück | 1.878.377 | 1.878.377 | 1.878.378 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (IFRS) | EUR | 4,25 | 3,14 | 1,15 |

¹⁾ Xetra-Schlusskurse

²⁾ um die Kapitalherabsetzung bereinigt

Die CR-Aktie legte 2018 um 57,5 Prozent zu und entwickelte sich damit stärker als der DAX (-19,6%), MDAX (-21,6%) und SDAX (-18,7%). Insbesondere im zweiten Halbjahr konnte sich die Aktie gegen den allgemeinen Abwärtstrend im Markt behaupten und stieg ab Ende August stetig.

Zum Ultimo 2018 schloss die CR-Aktie mit 32,60 Euro, nachdem sie mit einem Kurs von 20,80 Euro am 02.01.2018 in das Jahr gestartet war. Die Marktkapitalisierung zum 31.12.2018

betrug 61,2 Mio. Euro (Vorjahr: 38,2 Mio. Euro). Der Unternehmenswert ist für die Aktionäre während des Geschäftsjahres 2018 um rund 60 Prozent gestiegen.

Der höchste Kurs wurde am 5. Dezember 2018 bei 33,00 EUR erreicht, das Tief notierte am 6. Februar 2018 bei 18,20 Euro (Xetra-Kurse). Das durchschnittliche, tägliche Handelsvolumen an allen deutschen Handelsplätzen lag im Geschäftsjahr 2018 bei 1.709 Aktien. Im Vergleich zum Vorjahr (1.300 St.) entspricht dies einem Anstieg von 31,46%. 82,62 Prozent des durchschnittlichen, täglichen Handelsvolumens entfiel 2018 auf die Handelsplattform Xetra.

Auch im Jahr 2018 wurde das Unternehmen durch die Aktienanalysten von GBC AG betreut. GBC stufte die CR-Aktie durchweg mit der Empfehlung Buy ein. Die GBC AG veröffentlichte im Oktober 2018 ein Research-Update mit einer erneuten Kaufempfehlung der Aktie. Dabei wurde das Kursziel auf 35,40 Euro, von zuvor 31,00 Euro, angehoben.

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 22. August 2018 in Berlin statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit nahezu 100 Prozent der Stimmen gebilligt. Unter anderem wurde eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017, in Höhe von 1,00 Euro je Aktie, beschlossen. Das entspricht einer Ausschüttungsquote von 32,57% des Konzernergebnisses (5,76 Mio. EUR in 2017).

9. Risikobericht einschließlich der Berichterstattung über die Finanzinstrumente nach § 315 Abs. 2 Nr. 2 HGB

Chancen- und Risikobericht

Wie für jedes Unternehmen ergeben sich auch für den CR Capital Real Estate AG Konzern im Rahmen der Geschäftstätigkeit eine Vielzahl unterschiedlicher Chancen und Risiken.

Risikomanagement

Die CR Capital Real Estate AG hat sich aufgrund jahrelanger 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 Tätigkeiten und adäquater Maßnahmen, um ihnen geeignet zu begegnen, sowie die Umsetzung der Konzernstrategie und die Erreichung der gesetzten Ziele sicherstellen zu können. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die Risiken der CR Capital Real Estate 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 abhängig von Entwicklungen im Ausland. 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 Folgen des Brexits können die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen, ebenso wie ein unerwarteter Zinsanstieg.

Regulatorische und politische Risiken

Die CR Capital Real Estate AG ist Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch den Gesetzgeber oder anderer Vorschriften ergeben und die u.a. die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen betreffen können. Da die Unternehmenstätigkeit 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.

Auch werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Die Gesellschaften unterziehen sich zudem regelmäßig der gesetzlichen MaBV-Prüfung.

Immobilienpezifische 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 Geschäftspartner führen.

Weitere Faktoren, die sich nachteilig auf die Entwicklung ausüben können, und ebenfalls außerhalb des Einflussbereichs der CR Capital Real Estate AG liegen, umfassen u.a.

Veränderungen der verfügbaren Einkommen, 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 CR Capital Real Estate AG entwickelten Wohnimmobilien reduzieren, was Erlösrisiken zur Folge haben kann.

Können geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden, kann sich dies negativ auf die Rendite und Liquidität des CR Capital Real Estate Konzerns auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufzeitraums. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen der Verkaufspläne des Konzerns bewirken. Dies würde einen erhöhten Zinsaufwand nach sich ziehen. Wenn Objekte nicht vollständig verkauft werden können, entstehen auch Risiken durch den erhöhten Verwaltungsaufwand der Verkaufsaktivitäten und durch die ausbleibenden Liquiditätsrückflüsse aus der Veräußerung. Entscheidend für einen raschen Abverkauf ist neben dem attraktiven Preis und den hochwertigen Wohneinheiten die aktuelle Steuer- und Wirtschaftspolitik, aus deren Änderungen sich Risiken, aber auch Chancen ergeben können.

Da die von der CR Capital Real Estate AG 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 den Konzern.

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

Bestandsrisiken

Das potenzielle Leerstandsrisiko bei Bestandsimmobilien wird durch ein aktives Asset Management, einem kontrollierten Portfoliomix, durch die gute Lage und Qualität der Gebäude kalkulierbar.

Mögliche Instandhaltungsrückstaus werden, soweit wie möglich, identifiziert und zeitnah beseitigt. Das Risiko besteht darin, dass Mängel vor dem Erwerb nicht erkannt wurden bzw. nicht erkannt werden konnten. Dies kann zu nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kosten führen. Auch können sich Verzögerungen bei den Sanierungen sowie Zinssteigerungen, Mietpreisreduzierungen oder Mietrückstände negativ auf die Rentabilität, Liquidität und Finanzlage des CR Capital Real Estate Konzerns 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 des Unternehmens haben und dazu führen, dass weniger Objekte angekauft werden können, da sie die geforderte Rendite nicht mehr erwirtschaften. Andererseits ergeben sich aus den Preissteigerungen Wertsteigerungen für die bereits angekauften Objekte.

Baukostenrisiken

Das Bauträrgeschäft eigener Immobilien 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.

Dennoch sind Risiken hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen sowie der Baupreise nicht auszuschließen. Laut Statistischem Bundesamt haben sich im vierten Quartal 2018 die Baukosten für Wohngebäude, konventioneller Bauart, um 4,8%, im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres erhöht. Da auch für 2019 mit einem hohen Bauvolumen zu rechnen ist, sind weitere Baukostensteigerungen und damit verbundene Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg nicht auszuschließen.

Die CR Capital Real Estate AG begegnet dem Baukostenrisiko durch etablierte Geschäftsbeziehungen zu ausgewählten Unternehmen und Einkaufsvorteilen aufgrund großvolumiger Bauaufträge. 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 wird vom Vorstand als sehr gering eingeschätzt, da Verkäufe erst getätigt werden, wenn eine ausreichende Finanzierung zum Erwerb des Objekts seitens des Erwerbers nachgewiesen werden kann.

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 Gesellschaften der CR Capital Real Estate AG unterliegen hinsichtlich der Veräußerungsgewinne, der Mieterträge und sonstiger Erträge der Ertragssteuer. 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. Der Konzern beugt diesem Risiko durch die Inanspruchnahme einer steuerlichen Beratung vor. Außerdem werden alle notwendigen Handlungen ergriffen, um sämtliche steuerlichen Bestimmungen einzuhalten.

Finanzierungsrisiken

Die Finanzierung am Kapital- und Finanzmarkt stellt für Immobiliengesellschaften 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 Real Estate 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 Real Estate AG ist nur gering fremdfinanziert. Durch den niedrigen Fremdkapitalanteil schätzt der Vorstand das Fremdkapitalrisiko als gering ein.

Liquiditätsrisiken

Konzernweit verfügt die CR Capital Real Estate AG 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. Die CR Capital Real Estate AG bedient eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen Berlin und Leipzig und verfügt 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 gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Chancenbericht

Angesichts der anhaltenden positiven Aussichten für die Immobilienwirtschaft bieten die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin attraktive Wachstumschancen. In den deutschen Großstädten und ihrem Umland ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Auffallend dabei ist, dass nicht nur die Städte selbst, sondern vor allem deren Umland wächst, wie u.a. eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt¹².

Aus diesem Trend ergeben sich für CR Capital Real Estate AG Chancen. Die CR Capital Real Estate AG konzentriert sich im Bereich der Wohnimmobilien auf nachfrageintensive Ballungszentren und entwickelt attraktiven Wohnimmobilien zu preiswerten Konditionen. Folglich wird für eine zu erwartende, wachsende Nachfrageseite produziert. Durch einen Anstieg der Nachfrage lassen sich zudem weitere Skaleneffekte in der Produktion realisieren, was die Produktivität zusätzlich erhöht.

¹² <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2018-bevoelkerung.html>

10. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Experten erwarten, dass Deutschland 2019 trotz der Abkühlung weiterwachsen werde. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) rechnen mit soliden, wenn auch niedrigen, Wachstumsraten.

Nach fast zehnjährigem Aufschwung kühlt die Konjunktur langsam ab. Dennoch wird mit insgesamt positiven, nationalen und internationalen, Wachstumsraten gerechnet. Die Bundesregierung erwartet für 2019 einen Anstieg des Bruttoinlandproduktes (BIP) von 1,0 Prozent (Vorjahr: 1,8%)¹³. Für die Eurozone rechnet das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung mit einem BIP-Wachstum von 1,7 Prozent (Vorjahr: 2,0%)¹⁴. Für die USA prognostiziert die Weltbank 2019 ein BIP-Wachstum von 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,9%). Das Wachstum der Weltwirtschaft schätzt die Weltbank 2019 auf 2,9 Prozent (Vorjahr: 3,0%).¹⁵ Für 2020 und 2021 erwartet die Weltbank ein Weltwirtschaftswachstum von jeweils 2,8 Prozent, sowie für die USA von 1,6 Prozent für 2020 und 1,5 Prozent für 2021.

Kontrastiert werden diese Erwartungen durch die skeptische Stimmung am Markt. Demnach ist damit zu rechnen, dass sich das Geschäftsklima in der Wirtschaft deutlich eintrübt. Das ifo Wirtschaftsklima in der Euro-Zone ist laut ifo World Economic Survey vom 1. Quartal 2019 von 6,6 auf -11,1 gesunken und liegt somit zum ersten Mal seit 2014 wieder unter null. Treiber für die pessimistischen Erwartungen sind u.a. geopolitische Unsicherheiten wie der Brexit, die geringe Nachfrage aus China und der Handlungskonflikt zwischen Washington und Peking, die auch 2019 weiterhin ihre Relevanz behalten. In Europa wachsen zudem die Risiken, dass sich die Haushaltsdefizite Frankreichs und Italiens zu Instabilitätsfaktoren entwickeln und sich belastend auf die europäische Wirtschaft auswirken. Wegen der großen Bedeutung des Exports ist die deutsche Wirtschaft sehr abhängig von Entwicklungen im Ausland.

Für die deutsche Wirtschaft wird erwartet, dass sich die deutsche Automobilindustrie von den Auswirkungen der Umstellung auf den neuen Abgasprüfstandard WLTP 2019 erholt¹⁶. Aufgrund der hohen Nachfrage und Auslastung erwartet das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), dass die Bauwirtschaft 2019 eine wichtige Stütze der Konjunktur darstellt.

¹³ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>

¹⁴ https://www.boeckler.de/14_117698.htm

¹⁵ <http://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>

¹⁶ <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/medieninformationen/2018/wltp-neuer-pkw-pruefstandard-hat-starke-auswirkungen-auf-konjunktur/>

Die gute Lage am Arbeitsmarkt und die damit einhergehenden höheren Löhne führen dazu, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte deutlich aufwärts gerichtet bleiben. In Verbindung mit den für 2019 geplanten umfangreichen Abgabensenkungen und Leistungsausweitungen werden die privaten Konsumausgaben voraussichtlich kräftig anziehen¹⁷.

Das Wirtschaftswachstum dürfte sich 2019 auch in Berlin fortsetzen. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe in Berlin erwartet eine Steigerung des realen Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 2,3 Prozent, nach ca. 2,7 Prozent in 2018. Ergebnisse des aktuellen Mittelstandsbarometers von der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft Ernst & Young (EY) zeigen, dass nahezu zwei von drei Berliner Betrieben davon ausgehen, dass sich die Geschäfte in 2019 verbessern werden. Darüber hinaus beabsichtigt jedes zweite Berliner Mittelstandsunternehmen, in 2019 mehr Personal einzustellen.

Aus dem Konjunkturreport der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig zum Jahresbeginn 2019 geht hervor, dass auch für 2019 ein moderates Industriewachstum zu erwarten ist. Die Geschäftserwartungen der Industrieunternehmen bleiben freundlich. Dies betrifft insbesondere die Exportaussichten.¹⁸

Trotz positiver Wachstumsraten, wird unterm Strich mit einer spürbaren Konjunkturabkühlung gerechnet.

Immobilienwirtschaft

Trotz der eingetrübten Stimmungslage in der Wirtschaft, werden in der Immobilienbranche für 2019 weiterhin steigende Preise und eine anhaltend hohe Nachfrage erwartet. Das Wohnimmobiliensegment profitiert neben Niedrigzinsen vor allem vom Bevölkerungszuwachs in Großstädten und Ballungsräumen sowie der weiterhin zu niedrigen Bautätigkeit.

Die bestehende Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt und die sehr gute Lage des Arbeitsmarkts bleiben dominierende Faktoren. Aufgrund der positiven Lohn- und Einkommensentwicklung dürfte die Preisentwicklung die Nachfrage nach Wohnimmobilien nur geringfügig dämpfen.

¹⁷ <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/kieler-konjunkturberichte/2018/aufschwung-stoesst-an-grenzen-belebung-nur-temporaer-11863/>

¹⁸ https://www.leipzig.ihk.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/SOP/Konjunktur-_und_Strukturberichte/Konjunkturreport_JB_2019.pdf

Laut der DZ HYP wird der Wohnraumbedarf trotz des anziehenden Wohnungsbaus noch immer nicht gedeckt. In den sieben von der DZ HYP betrachteten Top-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) sei die Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren signifikant gestiegen und es würden dort heute rund 1 Mio. Menschen mehr als noch in 2007 leben. Im selben Zeitraum seien aber nur insgesamt 286.000 Wohnungen fertiggestellt worden.

So wird auch für 2019 weiterhin von einem Nachfrageüberhang ausgegangen, da der Markt nach Wohnimmobilien als nicht gesättigt gilt. Die Bauindustrie prognostiziert, dass 2019 bis zu 320.000 neue Wohnungen entstehen – eine Zahl, die unterhalb der von der Bundesregierung ausgegebenen 350.000 bis 400.000 neuen Wohnungen liegt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für 2019 eine Steigerung des nominalen Bauvolumens im Wohnungsbau von 7,5 Prozent auf 78,5 Mrd. Euro.

Das für 2019 erwartete, weiterhin günstige Zinsumfeld ist ein zusätzlicher Faktor, der sich auf die Nachfrage nach Immobilien auswirken dürfte. Anzeichen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen bereits 2019 erhöht, gibt es keine. EZB-Präsident Mario Draghi hatte bekräftigt, die Schlüsselzinsen noch bis mindestens über den Sommer 2019 hinaus auf dem aktuellen Niveau von 0,0 Prozent zu belassen. Für das Jahresende 2019 prognostiziert die Deutsche Bank ein Zinsniveau der Hypothekenzinsen auf 2,3% (Okt. 2018 1,7%), wobei der Anstieg nur einen kleinen Nachfragerückgang bewirken dürfte, da einem Zinsanstieg u.a. die positive Einkommensentwicklung gegenüberstehen.

Zudem ginge die später erwartete Wende – frühestens Ende 2019 – mit nur langsam steigenden Zinsen einher, sodass ein Zinsanstieg die Kauflust institutioneller Investoren und Privatanleger nur sehr wenig beeinflussen dürfte.

Experten gehen außerdem davon aus, dass die Impulse aus der Einführung des Baukindergeldes und höhere Abschreibungen für den Mietwohnungsbau positiv zur Nachfrageentwicklung – aber auch zum Preisauftrieb – beitragen. Somit stehen die Zeichen im Wohnungsbau weiter auf kräftiger Expansion.

Der positiven Nachfrage steht die hohe Auslastung der Bauwirtschaft und die damit einhergehenden Verzögerungen und Preissteigerungen entgegen. Eine Herausforderung für die Immobilienbranche 2019 wird sein, die Kapazitäten auszuweiten, um die Produktion zu erhöhen. Vor dem Hintergrund der Kapazitätsauslastung und steigender Baukosten prognostizieren Investoren ein langsames Auslaufen des Booms. Vor diesem Hintergrund wird es zu einer Selektion der angekauften Immobilien kommen. Dennoch halten mehr als zwei

Drittel der von der Prüfungs- und Beratungsorganisation Ernst & Young (EY) Befragten Immobilieninvestoren Wohnimmobilien noch immer für sehr attraktiv.

Speckgürtel

Ein weiterer relevanter Treiber der Immobilienwirtschaft ist der Zuzug aus Großstädten ins Umland, den sogenannten Speckgürteln. Experten rechnen damit, dass Immobilien im Umland der Städte deutliche Preisanstiege verzeichnen, da die Menschen in Metropolen keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden und daher auf das günstigere Umland ausweichen. Folglich rücken die Städte in der zweiten Reihe in den Fokus der Investoren, da aufgrund noch niedriger Kaufpreise mehr Spielraum für Rendite- und Mieterhöhungen besteht.

Eine Studie des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) zeigt, dass vor allem die Großstädte ab 500.000 Einwohnern zunehmend Bevölkerung an ihr Umland verlieren – alle voran die Regionen Berlin, Leipzig und München¹⁹. Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg wird die Bevölkerung im Berliner Umland bis 2030 um fast neun Prozent ansteigen. Das Statistische Landesamt zeigt auf, dass drei von vier Zuzüglern sich für das Umland Berlins entscheiden und in den Speckgürtel ziehen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr²⁰ prognostiziert für Stahnsdorf in Potsdam-Mittelmark bis 2020 (2030) ein Bevölkerungswachstum von 4,2 Prozent (11,9%) auf 15.875 (17.061) Einwohner. Für Velten wird bis 2020 (2030) ein Zuwachs von 3,0 Prozent (7,4%) auf 12.172 (12.695) Einwohner erwartet und Petershagen wächst bis 2020 (2030) um 2,4 Prozent (1,5%) auf 15.072 (14.943) Einwohner.

Für das Leipziger Umland sind ähnliche Prognosen zu erwarten. Haupttreiber wird – wie in Berlin – das starke Wachstum der Einwohnerzahl von Leipzig und das fehlende Wohnungsangebot im bezahlbaren Bereich sein, wie aus dem Quartalsbericht III/2018 der Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen hervorgeht. Es ist davon auszugehen, dass die intensive Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere junge Familien in das Umland treibt. Laut Konjunkturreport der IHK zu Leipzig bleiben die Geschäftsaussichten im Baugewerbe 2019 optimistisch, insbesondere aufgrund der gut gefüllten Auftragsbücher.

¹⁹ https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Reurbanisierung_2018_final.pdf

²⁰ Bericht der Raumbbeobachtung (2018). Referenzwerte aus 2016

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2019

Die Unternehmensleitung geht davon aus, dass 2019 die positive Entwicklung des Konzerns fortgeführt und weiter ausgebaut werden kann, sodass mit zweistelligen Wachstumsraten zu rechnen ist.

Der Vorstand der CR Capital Real Estate geht insbesondere von weiterhin guten Bedingungen im deutschen Immobilienmarkt aus, und rechnet damit, dass die Nachfrage nach bezahlbaren und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnimmobilien in den Metropolregionen Berlin und Leipzig weiter anhält.

Der Vorstand beabsichtigt, die Position der CR Capital Real Estate AG im Bereich des bezahlbaren Wohnraums weiter auszubauen und zu festigen. Für 2019 ist sowohl der Baubeginn des zweiten Bauabschnitts des Großprojektes Schkeuditz in der Metropolregion Halle/Leipzig als auch der Baubeginn von Doppelhäusern in Stahnsdorf, im Speckgürtel Berlins, geplant. Des Weiteren wird das Projekt in Velten weiter vorangetrieben, indem die erforderlichen Gespräche geführt und Genehmigungen eingeholt werden. Darüber hinaus befinden sich weitere attraktive Grundstücke für den Bau von Wohnimmobilien in und um Berlin, sowie der Metropolregion Leipzig/Halle, in der Prüfung und Akquise.

11. Schlusserklärung nach § 312 Ziffer 3 Abs. 3 AktG

Die Vorstände haben gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält:

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



3. Konzernabschluss

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

| | Notes | EUR | EUR | Vorjahr TEUR |
|--|----------|----------------|----------------------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | 26.309.191,29 | 10.410 |
| Umsätze aus Vermietung und Hausverwaltung | 8.1 | 778.019,59 | | 195 |
| Aufwendungen aus Vermietung und Hausverwaltung | 8.2 | -141.819,73 | | -21 |
| Mietergebnis | | | 636.199,86 | 174 |
| Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 8.1 | 16.871.171,70 | | 8.715 |
| Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien | 8.3 | -13.548.650,52 | | -6.426 |
| Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien | | | 3.322.521,18 | 2.289 |
| Umsätze aus Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 8.1 | 8.660.000,00 | | 1.500 |
| Aufwendungen aus Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 8.4 | -8.427.196,04 | | -4.331 |
| Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften | | | 232.803,96 | -2.831 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 8.5 | 149.545,53 | | 7.012 |
| Neubewertung der Renditeliegenschaften | 8.6 | 10.347.783,99 | | 0 |
| 2. Profit from Operations | | | 14.688.854,52 | 6.644 |
| Personalaufwand | 8.7 | -1.633.584,51 | | -1.208 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen | 8.8 | -34.379,62 | | -291 |
| Wertminderung Vorräte und Forderungen | 8.8 | -17.064,37 | | -24 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 8.9 | -1.444.002,35 | | -1.128 |
| 3. EBIT | | | 11.559.823,67 | 3.993 |
| Finanzerträge | 8.10 | 1.384,24 | | 1 |
| Finanzaufwendungen | 8.11 | -211.526,66 | | -117 |
| 4. EBT | | | 11.349.681,25 | 3.877 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 8.12 | -3.532.277,67 | | 1.890 |
| Sonstige Steuern | | -17.452,67 | | -1 |
| 5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode | | | 7.799.950,91 | 5.766 |
| zurechenbar den: | | | | |
| Gesellschaftern des Mutterunternehmens | | | 7.799.950,91 | 5.766 |
| Nicht beherrschenden Gesellschaftern | | | 0 | 0 |
| | | | 7.799.950,91 | 5.766 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR) | 9 | | 4,25 | 3,14 |

Konzern-Bilanz

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

| AKTIVSEITE | | | | |
|--|--------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| | Notes | EUR | EUR | Vorjahr TEUR |
| Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente | 5.1 | 3.939.680,80 | | 1.984 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 5.2 | 267.825,43 | | 2.187 |
| Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien | 5.3 | 1.809.570,72 | | 9.382 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte | 5.4 | 3.135.503,20 | | 143 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 5.4 | 156.008,62 | | 438 |
| Forderungen aus Ertragssteuern | 5.4 | 7,97 | | 0 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | 9.308.596,74 | 14.134 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 5.5 | 10.408.402,00 | | 10.402 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 5.5 | 6.578.883,08 | | 6.579 |
| Sachanlagen | 5.5 | 76.161,00 | | 97 |
| Finanzanlagen | 5.6 | 2.592,90 | | 3 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 5.7 | 19.063.898,74 | | 10.852 |
| Langfristige Vermögenswerte | | | 36.129.937,72 | 27.933 |
| Summe Aktiva | | | 45.438.534,46 | 42.067 |

PASSIVSEITE

| | Notes | EUR | EUR | Vorjahr TEUR |
|--|--------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| Rückstellungen | 5.8 | 324.943,22 | | 251 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 5.9 | 109.837,97 | | 386 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.9 | 600.840,46 | | 562 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 5.9 | 0,00 | | 400 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 5.9 | 448.474,11 | | 175 |
| Kurzfristige Schulden | | | 1.484.095,76 | 1.774 |
| Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 5.10 | 1.834.258,75 | | 8.616 |
| Latente Steuern | 5.11 | 6.715.672,27 | | 3.289 |
| Langfristige Schulden | | | 8.549.931,02 | 11.905 |
| Gezeichnetes Kapital | 5.12 | 1.878.377,00 | | 1.878 |
| Gesetzliche Rücklage | 5.12 | 192.716,46 | | 193 |
| Kapitalrücklage | 5.12 | 15.544.997,00 | | 16.905 |
| Andere Gewinnrücklagen | 5.12 | 1.185.622,26 | | 1.185 |
| Bilanzgewinn | 5.12 | 16.618.625,90 | | 8.819 |
| abzüglich eigener Anteile | 5.12 | -15.830,94 | | -592 |
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital | | 35.404.507,68 | | 28.388 |
| Eigenkapital | | | 35.404.507,68 | 28.388 |
| Summe Passiva | | | 45.438.534,46 | 42.067 |

Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

| Laufende Geschäftstätigkeit | EUR | EUR | Vorjahr TEUR |
|--|----------------|----------------------|-----------------|
| 1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzgl. sonstiger Steuern | 11.332.228,58 | | 3.876 |
| 2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen | 34.379,62 | | 292 |
| 3. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften, der Erst- und Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | -3.098.596,80 | | -4.095 |
| 4. Veränderung aus Zeitbewertungen | -10.347.783,99 | | 0 |
| 5. Zinserträge | -1.384,24 | | -1 |
| 6. Zinsaufwendungen | 211.526,66 | | 117 |
| 7. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte | 4.666.552,67 | | -3.966 |
| 8. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen | 485.427,42 | | 366 |
| 9. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 3.282.349,92 | | -3.411 |
| 10. Erhaltene Zinsen | 1.384,24 | | 0 |
| 11. Gezahlte Zinsen | -211.526,66 | | -116 |
| 12. Gezahlte Ertragssteuern | -47.429,51 | | 0 |
| 13. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | | 3.024.777,99 | -3.527 |
| Investitionstätigkeit | | | |
| 1. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen | 3.000,00 | | 0 |
| 2. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen | -23.894,67 | | -68 |
| 3. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften | 8.660.000,00 | | 1.500 |
| 4. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften | -1.461.241,21 | | -8.326 |
| 5. Einzahlungen aus entkonsolidierten Tochterunternehmen | 0,00 | | 112 |
| 6. Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen und Tochterunternehmen | -400.000,00 | | 0 |
| 7. Cashflow aus Investitionstätigkeit | | 6.777.864,12 | -6.782 |
| Finanzierungstätigkeit | | | |
| 1. Aus- u. Einzahlungen für den Kauf/Verkauf eigener Aktien | 1.050.263,60 | | -84 |
| 2. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 0,00 | | 6.970 |
| 3. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten | -7.057.284,00 | | -92 |
| 4. Dividenden | -1.833.738,00 | | 0 |
| 5. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | | -7.840.758,40 | 6.794 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | | | |
| Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | -6.183,69 | | 58 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 1.983.980,78 | | 5.441 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | 3.939.680,80 | 1.984 |

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

| In EUR | Gezeichnetes Kapital | Gesetzliche Rücklage | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen | Andere | Bilanzgewinn | Abzüglich eigener Anteile | Eigenkapital insgesamt |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------------|------------------------|
| 1. Stand 31. Dezember 2016 | 18.783.778,00 | 192.716,46 | 0 | 1.185.622,26 | 3.052.304,69 | -509.056,13 | 22.705.365,28 | |
| 2. Kapitalherabsetzung | -16.905.401,00 | 0 | 16.905.401,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 3. Eigene Anteile | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -83.704,41 | -83.704,41 | |
| 4. Periodenergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.766.370,30 | 0 | 5.766.370,30 | |
| 5. Stand 31. Dezember 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 | |
| 6. Dividenden | 0 | 0 | -1.833.738,00 | 0 | 0 | 0 | -1.833.738,00 | |
| 7. Eigene Anteile | 0 | 0 | 473.334,00 | 0 | 0 | 576.929,60 | 1.050.263,60 | |
| 8. Periodenergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.799.950,91 | 0 | 7.799.950,91 | |
| 9. Stand 31. Dezember 2018 | 1.878.377,00 | 192.716,46 | 15.544.997,00 | 1.185.622,26 | 16.618.625,90 | -15.830,94 | 35.404.507,68 | |



4. Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

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

Die CR Capital Real Estate AG ist ein in Deutschland tätiger Immobilienentwickler, Bestandshalter und -verwalter. Der Fokus der Geschäftstätigkeiten und die Basis für den anhaltenden Erfolg des Konzerns liegen in der Schaffung von hochwertigen Wohnimmobilien in Massivbauweise zu bezahlbaren Preisen. Ergänzt wird das Portfolio um die Bestandsverwaltung. Zum Kundenkreis zählen Selbstnutzer und langfristig orientierte private als auch institutionelle Investoren. Somit steht die CR Capital Real Estate AG insgesamt für die Gewinnung, Pflege und Entwicklung von Wohnraum.

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

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

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

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

Angewandte IFRS

Die dem vorliegenden Konzernabschluss 2018 zugrundeliegenden Bilanzierungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2018 verpflichtend in der EU anzuwendenden IFRS.

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

Die erstmals zum 1. Januar 2018 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und noch nicht angewendete IFRS

Im Mai 2014 wurde IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bestehenden Bilanzierungsvorschriften zu Umsatzerlösen, insbesondere IAS 18 und IAS 11, und formuliert einen neuen, umfassenderen Rahmen für die Umsatzlegung. Dieser Rahmen wird von einem Umsatzrealisationsmodell mit 5 Stufen vorgegeben. Die Bewertung von Umsatzerlösen und die Zeitpunkte für die Umsatzrealisation werden teilweise neu geregelt. Zudem kann es zukünftig zum Ausweis neuer Posten kommen („Contract Assets“ und „Assets Liabilities“).

Weiterhin werden die Anhangangaben neu geregelt. IFRS 15 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Im Juli 2014 wurde IFRS 9 „Financial Instruments“ veröffentlicht. Dieser wird IAS 39 ablösen. Der neue Standard sieht u.a. ein einheitliches Modell zur Klassifizierung und Festlegung der Bewertungsmethode (einschließlich Wertminderungen) für Finanzinstrumente vor. Zudem enthält IFRS 9 Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen sowie zusätzliche Anhangangaben, die sich aus der Anpassung von IFRS 7 „Financial Instruments – Disclosures“ ergeben.

IFRS 9 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

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

Im Januar 2016 wurde IFRS 16 „Leases“ veröffentlicht. Dieser neue Standard wird insbesondere IAS 17 ablösen. Die bisherige Einstufung von Leasingverträgen in Operate und Finance Leases aus der Sicht von Leasingnehmern wird entfallen.

Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Bilanzierungsmodell ein, wonach Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte für das Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren. Bisher bilanziell unwirksame Leasingverhältnisse werden zukünftig – sehr ähnlich wie bei der heutigen Bilanzierung von Finance Leases – bilanziell zu erfassen sein.

IFRS 16 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden gegenwärtig analysiert.

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

Nach IAS 1.42 ist anzugeben, wenn Begrifflichkeiten bezogen auf das Vorjahr geändert wurden. Aufgrund der Anpassung an den Industriestandard wurden u.a. Renditeliegenschaften in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umbenannt.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der in Berlin ansässigen CR Capital Real Estate AG wurden die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

| Gesellschaft | Sitz | einbezogen ab | Anteilsquote in % |
|--|-------------|----------------------|--------------------------|
| CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG | Berlin | 02.11.10 | 100 |
| Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH | Berlin | 11.10.11 | 100 |
| Projektgesellschaft Residential Properties mbH | Berlin | 16.12.11 | 100 |
| CR Capital Real Estate Development GmbH | Berlin | 28.06.12 | 100 |
| Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH | Berlin | 27.09.12 | 100 |
| CR Capital Verwaltungs GmbH | Berlin | 10.12.13 | 100 |
| Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH | Berlin | 17.10.14 | 100 |
| Projektgesellschaft MTL mbH | Berlin | 18.12.14 | 100 |
| Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH | Berlin | 29.06.15 | 100 |
| Terrabau GmbH | Berlin | 27.12.16 | 100 |
| Clavis Projekt 2 GmbH | Berlin | 27.12.16 | 100 |
| CR Projekt Eins GmbH | Berlin | 14.11.17 | 100 |
| CR Projekt Drei GmbH | Berlin | 22.11.18 | 100 |
| CR Projekt Vier GmbH | Berlin | 22.11.18 | 100 |
| CR Projekt Fünf GmbH | Berlin | 22.11.18 | 100 |
| CR Projekt Sechs GmbH | Berlin | 22.11.18 | 100 |
| CR Projekt Sieben GmbH | Berlin | 22.11.18 | 100 |
| KENT Propertymanagement GmbH | Berlin | 22.11.18 | 100 |

3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

4. Schätzungen und Annahmen

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

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. So hat der Vorstand insbesondere das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 gewählt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Beurteilung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden Schätzungen unter anderem hinsichtlich der nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses vorgenommen.

Zudem werden in vergleichbaren Transaktionen gezahlte Kaufpreise und sonstige das Umfeld betreffende Änderungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte nutzt der CR Capital Real Estate Konzern hauptsächlich die Kenntnisse des Vorstands sowie die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Gutachter und Bau-Sachverständiger.

Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken.

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

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der

Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen.

Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z.B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien.

Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

5. Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

5.1. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmittelveränderungen** betragen insgesamt TEUR 3.939 (Vorjahr: TEUR 1.984). Sie umfassen im Wesentlichen Bankguthaben und sind mit ihren Nominalwerten bilanziert.

5.2. Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen insgesamt TEUR 267 (Vorjahr: TEUR 2.187) und wurden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Die Forderungen haben sich durch die pünktliche Übergabe des ersten Bauabschnitts in Schkeuditz deutlich reduziert. Die Forderungen werden als werthaltig eingestuft. Wertminderungen werden erfasst, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden. Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich keine Wertminderungen.

5.3. Unter den **zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien** (TEUR 1.809) werden unfertige und fertige Bauten ausgewiesen, die gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet wurden. Dabei

wurden sämtliche Kosten mit einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Herstellung der jeweiligen Immobilien angefallen sind. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke abzüglich aller geschätzten Aufwendungen dar, die für die Fertigstellung und die Veräußerung noch notwendig sind. Die Position der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien beinhaltet u.a. eine Anzahlung für ein neues Entwicklerprojekt. Zudem wurde die Bestandsimmobilie des CR Konzerns neu klassifiziert und in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umgegliedert. Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich keine Wertminderungen.

5.4. Die **sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte** (TEUR 3.135) werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Hier werden u.a. die Kaufpreisforderungen aus dem Projektentwicklergeschäft erfasst. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt sowie aller kumulierten Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital angesammelt wurden, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5.5. Die **immateriellen Vermögenswerte** (TEUR 10.408) werden unter Anwendung von IAS 38 bewertet. Ein immaterieller Vermögenswert ist dann anzusetzen, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der erwartete künftige Nutzen aus dem Vermögenswert zufließen wird. Nach IAS 38.108 werden Vermögensgegenstände mit einer unbegrenzten Nutzungsdauer jährlich auf Werthaltigkeit überprüft. Die **Sachanlagen** (TEUR 76) werden unter Anwendung von IAS 16 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.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** (TEUR 6.578) ergibt sich aus dem Erwerb des Bauträgergeschäfts der CR Capital Real Estate Development GmbH sowie aus dem Erwerb der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH.

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

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

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte von insgesamt TEUR 6.579 sind dem Projektentwicklungsgeschäft als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet und werden als werthaltig eingestuft.

Die erzielbaren Beträge des Projektentwickler- und Vermietungsgeschäfts wurde durch Berechnung der beizulegenden Zeitwerte abzüglich Veräußerungskosten nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Die Modelle umfassen Detailplanungsperioden für das Projektentwickler- bzw. Vermietungsgeschäft von jeweils fünf Jahren (2018 bis 2023). Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das jeweils geplante EBIT der laufenden und geplanten Projektentwickler- und Vermietungsprojekte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen zugrunde gelegt. Zum Stichtag ergaben sich keine Wertminderungen.

5.6. Die **Finanzanlagen** betragen zum 31.12.2018 2.592,90 EUR und umfassen im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere. Zum Vorjahr ergeben sich keine Änderungen.

5.7. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden am Stichtag mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 19.063 angesetzt. IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien definieren sich wie folgt: Sie dienen der Erzielung von Mieteinnahmen und/oder werden zum Zwecke der Wertsteigerung langfristig gehalten.

Bei Zugang werden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen sämtliche angefallenen Kosten, die der Herstellung der Liegenschaft zuzuordnen sind. Die Folgebewertung sämtlicher als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

Aufgrund der positiven Entwicklung der Immobilienpreise, der Fortschreitung des Entwicklungsstands der Projekte und der Erwerb weiterer Projekte konnte der CR Konzern eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verzeichnen. Das im Geschäftsjahr 2017 erworbene medizinische Versorgungszentrum in Leipzig (Objekt "MED") wurde im Berichtsjahr veräußert.

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

Der Verkehrswert wird mit dem Fair Value gleichgesetzt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Gutachter hat die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dabei hat der Gutachter die folgende Reihenfolge berücksichtigt:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Werte der Liegenschaften im Zustand der Bebauung ermittelt. Die jeweils höheren Werte wurden dabei für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt. Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien flossen Mieterträge i.H.v. 635 TEUR im Geschäftsjahr 2018 zu.

5.8. Die **Sonstigen Rückstellungen** (TEUR 324) umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. In der Position ist u.a. eine Steuerrückstellung i.H.v. 77 TEUR enthalten. Zudem wurden Rückstellungen für Bauleistungen (ca. 100 TEUR) und Jahresabschlussgebühren erfasst. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

5.9. Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 109) sowie **die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** (TEUR 600) sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Verbindlichkeiten werden stets innerhalb der Zahlungsfrist beglichen.

5.10. Bei den **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** (TEUR 1.834) handelt es sich um Darlehen, die für die Anschaffung von vermieteten Immobilien verwendet wurden. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt. Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden sowie durch Zessionen auf Mietforderungen gesichert.

5.11. Latente Steuern: Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

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

Im Zusammenhang mit der Höherbewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war es erforderlich, latente Steuerschulden zu passivieren. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 13.847 (Vorjahr: TEUR 3.433). Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Kent Immobilienmanagement GmbH wurden latente Steuerschulden für eine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie für immaterielle Vermögenswerte gebildet.

Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 10.398 (Vorjahr: TEUR 10.457). Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 30,175 % ergibt sich nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 6.716 (Vorjahr: TEUR 3.289).

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.

5.12. Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 1.878.377,00 (Vorjahr: EUR 1.878.377,00). Es ist in 1.878.377 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

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

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

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß § 150 AktG gebildet.

5.13. Schuldverschreibungen

Laut Beschluss der Hauptversammlung vom 22. August 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 21. August 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 939.188,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Zu diesem Zweck wird das Grundkapital um bis zu EUR 939.188,00 durch Ausgabe von insgesamt bis zu

939.188 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2018).

6. Anlagenspiegel

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

7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit Verkauf des MEDs ist die Patronatserklärung erloschen. Damit bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.

8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Grundsätze der Ertragsrealisierung

Verkauf von Immobilien

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

- Der Konzern hat die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Immobilie auf den Käufer übertragen.
- Der Konzern behält weder ein Verfügungsrecht, wie es gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden ist, noch eine wirksame Verfügungsmacht über die verkaufte Immobilie. Die Höhe der Umsatzerlöse kann verlässlich bestimmt werden.
- Es ist wahrscheinlich, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.
- Die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten können verlässlich bestimmt werden.

Mieterträge

Die Mieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Die im Materialaufwand erfassten Heiz- und Betriebskosten werden entsprechend ihrem Anfall periodengerecht erfasst. Werden aus den Nebenkostenabrechnungen Erstattungen oder

Nachzahlungen der Mieter erwartet, so werden diese als Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Segmentberichterstattung nach IFRS 8

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

Berichtspflichtige Segmente

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns sind das Projektentwicklungsgeschäft und Bestandsimmobilien.

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

Segmentumsatzerlöse und Segmentaufwendungen

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

8.1. Die **Umsatzerlöse** in Höhe von insgesamt TEUR 26.309 setzen sich wie folgt zusammen:

- Umsätzen aus Vermietung und Hausverwaltung TEUR 778 (Vorjahr: TEUR 195),
- Umsätzen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien TEUR 16.871 (Vorjahr: TEUR 8.715)
- Umsätzen aus dem Verkauf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien TEUR 8.660 (Vorjahr: TEUR 1.500).

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

8.3. Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellte Position **Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien** beinhaltet im Wesentlichen die Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien, insbesondere die bilanzielle Umgliederung der Bestandsimmobilie und das Verkaufsergebnis der Projekte in Schkeuditz.

8.4. Die **Aufwendungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** beinhalten hauptsächlich den abgegangenen Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des medizinischen Versorgungszentrums in Leipzig.

8.5. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** des Geschäftsjahres 2018 belaufen sich auf TEUR 149 und umfassen Nebenerlöse des Konzerns.

8.6. Bezüglich der **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** wird auf Abschnitt 5.7. verwiesen.

8.7. Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 1.633 (Vorjahr: TEUR 1.208) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten insgesamt TEUR 184. Der Personalaufwand hat sich durch die Erweiterung des CR Teams erhöht.

8.8. Die erfassten **Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen** in Höhe von insgesamt TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 291) bestehen aus Abschreibungen (TEUR 33) und Abschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 0,9).

8.9. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich auf insgesamt TEUR 1.444 (Vorjahr: 1.128) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen entstanden nicht.

8.10. Bei den **Finanzerträgen** handelt es sich um Zinserträge in Höhe von insgesamt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1), die aus der Anlage liquider Mittel bei deutschen Kreditinstituten und aus der Kreditvergabe resultieren.

8.11. Bei den **Finanzaufwendungen** in Höhe von TEUR 211 (Vorjahr: TEUR 117) handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Darlehen, die für die Finanzierung der Immobilien aufgenommen wurden.

8.12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------------|---------------------|
| | EUR | EUR |
| | <hr/> | <hr/> |
| Laufender Steueraufwand/Steuerertrag der Periode | -44.323,85 | -9.245,68 |
| Latenter Steueraufwand | | |
| - aus dem Verbrauch bzw. der Auflösung von Verlustvorträgen | -312.115,61 | 0,00 |
| - aus Bewertungsunterschieden | -3.175.838,21 | 0,00 |
| Latenter Steuerertrag | | |
| - aus Bewertungsunterschieden | 0,00 | 1.526.693,00 |
| - aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen | 0,00 | 372.863,21 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>-3.532.277,67</u> | <u>1.890.310,53</u> |

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

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|-------|--------|
| | % | % |
| <i>Steuersätze</i> | | |
| Gesetzlicher Effektivsteuersatz | 30,18 | 30,18 |
| Tatsächlicher Steuersatz | 31,17 | -48,76 |

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag (Effektivsatz: 15,83 %) sowie die Gewerbesteuer (Effektivsatz: 14,35 %). Der Steueraufwand des Geschäftsjahres kann wie folgt auf den Periodenerfolg übergeleitet werden:

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern | 11.332 | 3.876 |
| Erwarteter Steueraufwand | -3.419 | -1.170 |
| Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres | -5 | -4 |
| Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen | -928 | 972 |
| Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge | 820 | 2.092 |
| Gebuchter Steueraufwand/Steuerertrag | <u>-3.532</u> | <u>1.890</u> |

9. Ergebnis je Aktie

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

Es ergibt sich Folgendes:

| | | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------------|--------------|
| Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens | EUR | 7.799.950,91 | 5.766.370,30 |
| Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt) | Anzahl | 1.878.377,00 | 1.835.931,00 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | EUR | 4,25 | 3,14 |

10. Sonstige Angaben

Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

Vorstand

| Familienname | Vorname | Funktion | Beruf |
|--------------|------------|----------|-----------------|
| Demske | Stefan | Vorstand | Diplom-Kaufmann |
| Zienterski | Thomas | Vorstand | Kaufmann |
| Bohm | Christiane | Vorstand | Kauffrau |

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2018 auf insgesamt TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 130). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

Aufsichtsrat

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

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 22). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht.

11. Mitarbeiterzahl

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

12. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

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

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

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

Kapitalrisikomanagement und Zinsänderungsrisiko

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

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

| | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------|------------|------------|
| | TEUR | TEUR |
| Eigenkapital | 35.404 | 28.388 |
| Bilanzsumme | 45.438 | 42.067 |
| Eigenkapitalquote | 77,9 % | 67,5 % |

Die CR Capital Real Estate AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Fremdkapital aufgenommen. Da der Kapitaldienst hauptsächlich aus den Mieteinnahmen geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Sanierungen im gleichen Maße wie Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände negative Folgen haben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich insgesamt auf TEUR 1.941 (Vorjahr: TEUR 9.001) belaufen, sind durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten.

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 1.941 (Vorjahr: TEUR 2.029) keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergibt sich die folgende Festzinsperiode

| | Festzinsperiode bis zum |
|--------------------------|-------------------------|
| Darlehen über TEUR 1.941 | 31.08.2020 |

Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

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

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

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

Liquiditätsrisiko

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

Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des CR Capital-Konzerns im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Finanzmittelfonds enthält kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe von TEUR 3.939 (Vorjahr: TEUR 1.983).

13. Angaben der Honorare des Abschlussprüfers

Das voraussichtliche Honorar der Gieron & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird ca. TEUR 35 betragen.

14. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

15. Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Eventualverbindlichkeiten.

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum 15.04.2019 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

17. Freigabe des Konzernabschlusses 2018 durch den Vorstand zur Veröffentlichung gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 15.04.2019

Berlin, den 30.04.2019

18. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

An die CR Capital Real Estate AG, Berlin

Ich habe den von der CR Capital Real Estate AG aufgestellten Konzernabschluss –bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernanhang -und den Konzernlagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG, Berlin, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 20.05.2019

Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser

Wirtschaftsprüfer

Impressum

CR CAPITAL
REAL ESTATE

CR Capital Real Estate AG

Fasanenstraße 77
10623 Berlin

Tel.: +49 (0)30 889 26 88 0

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

info@cr-cap.de

www.capital-real-estate-ag.de/

Registereintrag:

Sitz der Gesellschaft: Berlin

Registergericht: Amtsgerichts Charlottenburg

Amtsgerichtsplatz 1

14057 Berlin

Registernummer: HRB 115669 B

Konzeption, Gestaltung und Realisierung:

CR Capital Real Estate AG

Fotos:

Shutterstock