

CR CAPITAL

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT
2021

AUF EINEN BLICK

CR Capital ist eine börsennotierte Investmentgesellschaft, die in wachstumsstarke Unternehmen entlang der Immobilienwertschöpfungskette investiert. Ihre Geschäftstätigkeit besteht in der Gründung, dem Erwerb, Aufbau und Verkauf von Beteiligungen, die attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten für eine breite Zielgruppe von Privatpersonen und institutionellen Investoren anbieten.

NAVIGATION IM BERICHT PER MAUSKLICK

-  Inhalt
-  Seite zurück
-  Seite vor
-  Zuvor besuchte Seite

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSITE



Detaillierte Informationen stehen interessierten Anlegern unter www.cr-capital.de im Bereich Investor Relations (Research Studien) zur Verfügung.

KENNZAHLEN (ZUM 30.06.2021)

238,3 MIO. EUR

Eigenkapital

62,4 MIO. EUR

EBITDA

61,6 MIO. EUR

Halbjahresüberschuss

>97%

EK-Quote

INHALT

CR Capital auf einen Blick	2
1. Brief an unsere Aktionärinnen und Aktionäre	4
2. Zwischenlagebericht	5
3. Nachhaltigkeit	7
4. Kapitalmarkt	9
5. Zwischenabschluss zum 30.06.2021	10
Bilanz	10
Gewinn- und Verlustrechnung	11
Impressum/Kontakt	12

1 BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE

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

Wohnen, Altersvorsorge und Klimaschutz gehören zu den großen Themen unserer Zeit. In einem Umfeld, in dem es zunehmend schwieriger geworden ist, passenden Wohnraum und nachhaltige Kapitalanlagen zu finden, haben ihre Bedeutung stark zugenommen.

Dabei ist festzustellen, dass die meisten Privatleute von der eingetretenen Inflation der Vermögenswerte, insbesondere bei Immobilien und Aktien, und den damit verbundenen teils enormen Gewinnen, kaum profitieren. Dies hat zum einen mit hohen Eintrittsbarrieren, wie bestimmten Mindestanlagesummen zu tun, zum anderen mit einer mangelnden Rentabilität nach Kosten bei aktiv verwalteten Vermögensanlagen für eine breite Zielgruppe. Bei einem Markt, der nach der Deutschen Bundesbank über ein geschätztes Volumen von 6,7 Billionen Euro zum Jahresende 2020 verfügt, mithin aber auch sehr kleinteilig ist, führt das zunehmend zu einer ungleichen Verteilung der Vermögenszuwächse.

Mit energieeffizienten, altersgerechten und ansprechenden Wohnimmobilien leistet unsere Beteiligung Terrabau einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen Lebensplanung und Ressourcennutzung. Unsere Beteiligung CR Opportunities macht einen realen Vermögensaufbau dem breiten Privatmarkt zugänglich. Über eine digitale Investmentplattform werden zukünftig sicherheits- und renditeorientierte Kapitalanlageprodukte unkompliziert, jederzeit und gebührenfrei gezeichnet und verwaltet

werden können, die auf ertrags- und wachstumsstarken Geschäftsmodellen aufbauen und ohne Intermediäre auskommen. So kann den Kunden ein größerer Anteil an der Wertschöpfung zufließen.

Als sicherheitsorientierte Kapitalanlage wird derzeit ein eigener offener Immobilien-Publikumsfonds mit niedrigen Zeichnungsbeträgen und einer angestrebten Festauschüttung von 4% bis 5% p.a. aufgelegt. Dieser wird grundsätzlich in Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungsregionen investieren.

Eine erste renditeorientierte Kapitalanlage mit einem Anlagevolumen von 8 Mio. Euro und einer festen Verzinsung von 9,5% p.a. sowie Equity-Kicker wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bereits erfolgreich am Markt voll platziert. Weitere werden gerade vorbereitet.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat CR Opportunities einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 7 Mio. Euro erzielt, in diesem Jahr Geschäftsjahr gehen wir von einer deutlichen Steigerung aus.

CR Capital profitiert von dieser Entwicklung und kann entsprechende Ergebniskennzahlen zum 30. Juni 2021 ausweisen. Das EBITDA stieg auf 62,4 Mio. Euro (Vorjahreswert: 38,2 Mio. Euro), der Halbjahresüberschuss stieg auf 61,6 Mio. Euro (Vorjahreswert: 37,4 Mio. Euro) und das Eigenkapital auf 238,3 Mio. Euro (Vorjahreswert: 163,0 Mio. Euro).



Stefan Demske, Vorstand

Auf unserer Hauptversammlung am 19. August 2021 wurde die steuerfreie Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,50 Euro je Aktie sowie die Möglichkeit zum Bezug einer Aktiendividende mit einem Nachlass von ca. 50% beschlossen. Nachdem sich im vergangenen Jahr die überwiegende Mehrheit unserer Aktionärinnen und Aktionäre für die Aktiendividende entschieden hat, wollten wir in diesem Jahr erneut ein entsprechendes Angebot machen. Mit dieser besonderen Form der Dividendenzahlung können sich Investoren weitere Anteile an CR Capital sichern und von zukünftigen Wertsteigerung zusätzlich profitieren. Zudem begründen die neuen Aktien eigene Dividendenansprüche in den Folgejahren – ein Vorteil, der sich bereits in diesem Jahr bei den Beziehern der neuen Aktien nach der letzten Hauptversammlung bemerkbar gemacht hat.

Für das laufende und die kommenden Jahre rechnen wir weiterhin mit einer Steigerung der Umsätze und Jahresergebnisse. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Erfolgsweg weiter begleiten.

Kleinmachnow, 31. August 2021

S. Demske
Stefan Demske
Vorstand

2 ZWISCHENLAGEBERICHT

Geschäftsmodell, -entwicklung und -ausblick

CR Capital investiert in ertrags- und wachstumsstarke Beteiligungen entlang der Immobilienwertschöpfungskette, baut diese aktiv auf und strebt eine nachhaltige Wert- und Ertragsentwicklung an. Dabei stellt sie gezielt Kapital und Know-how bereit, um ihren Portfoliounternehmen einen zügigen Ausbau von Wettbewerbsvorteilen und Marktanteilen zu ermöglichen.

TERRABAU

Mit ansprechenden Wohnimmobilien und einer Spezialisierung auf qualitäts- und kostenoptimiertes Bauen erreicht die Terrabau die großen Bevölkerungsgruppen der mittleren und unteren Einkommen in Deutschland, die nach Wohneigentum suchen und staatlich aktiv gefördert werden. Nach eigenen Berechnungen beläuft sich das Marktvolumen auf

über 40 Mrd. Euro und weist mit einer durchschnittlichen Eigentumsquote von 46,5%¹ (in Berlin 17,4% sowie in Sachsen 34,6%) und Zuzugsüberschüssen in die Vororte erhebliches Wachstumspotenzial auf.

Die seit Jahren erfolgreiche Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit mit dem Fokus auf wirklich bezahlbaren Wohnraum wurde im ersten Halbjahr 2021 aufgrund der hohen Nachfrage weiter ausgebaut und erreichte mit 236 verkauften Einheiten und einem Verkaufsvolumen von 74 Mio. Euro zum 30. Juni 2021 einen neuen Höchststand. Die aktuellen Projekte in Kleinmachnow, Ludwigsfelde, Velten, Kloster Lehnin, Nauen, Genshagen und Schkeuditz weisen ein Gesamtumsatzvolumen von über 190 Mio. Euro auf und befinden sich bereits im Bau bzw. in Vorbereitung. Alle hierfür erforderlichen Grundstücke hat die Terrabau aus Eigenmitteln erworben.



¹ Quelle: Destatis, 2018, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuemersquote-nach-bundeslaender.html>

Es befinden sich damit rd. 600 Wohneinheiten in Abwicklung bzw. im Bau und es werden rd. 300 Wohneinheiten jährlich fertiggestellt. Mittelfristig ist eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Terrabau auf weitere Metropolregionen Deutschlands angedacht, um die anhaltende Nachfrage nach ansprechenden und bezahlbaren Wohnimmobilien auch dort zu bedienen.

Zukünftig wird Terrabau ihr Geschäftsmodell hin zu einer digitalen Plattform für Wohnimmobilienkäufe weiterentwickeln und den gesamten Erwerbsvorgang vereinfachen.

CR OPPORTUNITIES

CR Opportunities eröffnet dem großen Privatmarkt die Geldanlage in sicherheits- und renditeorientierte Finanzprodukte, wie sie bisher vornehmlich institutionellen Investoren vorbehalten waren. Mit ihrer Value-Add-Strategie erschließt sie Opportunitäten auf dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt und ermöglicht die Investition in Private-Equity-Beteiligungen und -Erträge. Über einen eigenen offenen Immobilien-Publikumsfonds wird in diesem Jahr sicherheitsbewussten Kapitalanlegern die Investition in Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren sowie in einen Teil der von der

61,6
MIO. EURO
Halbjahresüberschuss

Terrabau entwickelten Neubau-Immobilien ermöglicht. Die jährliche Festausschüttung soll zwischen 4% und 5% liegen und einer mündelsicheren Anlage entsprechen. Über börsennotierte Wandelanleihen können Anleger in Unternehmen und Projekte mit hohen Wachstums- und Ertragspotenzialen investieren. Ein Verkauf der Anleihen ist über die Börse möglich. Mit einer festen Verzinsung von 9,5% p.a. sowie Equity-Kicker (Partizipation an der Unternehmenswertsteigerung, wie sie regelmäßig von Private-Equity-Gesellschaften für institutionelle Investoren angeboten wird) wurde eine erste Anleihe mit einem Volumen von 8 Mio. Euro am Tag der

Emission bereits erfolgreich platziert. Es ist geplant weitere Wandelanleihen dieser Art auszugeben, die zukünftig über eine digitale Investmentplattform gebührenfrei, unkompiziert und jederzeit gezeichnet, verwaltet und verkauft werden können.

Die positiven Entwicklungen und Ausschüttungen der Portfoliounternehmen der CR Capital führten zum 30. Juni 2021 zu einem EBITDA in Höhe von 62,4 Mio. Euro. Bei reduzierten Verwaltungskosten ergab sich hieraus ein Halbjahresüberschuss nach Steuern für die CR Capital in Höhe von 61,6 Mio. Euro.

3 NACHHALTIGKEIT

Für CR Capital und ihre Portfoliounternehmen ist Nachhaltigkeit ein natürlicher und integraler Bestandteil des Geschäfts – das umfasst Initiativen zur finanziellen, ökologischen, sozialen und governancebezogenen Verantwortung. Die Nachhaltigkeitsanstrengungen der CR Capital und ihrer Portfoliounternehmen basieren auf den Zielen der Vereinten Nationen (UN) für nachhaltige Entwicklung, auf den Erwartungen der Stakeholder und

auf internen Richtlinien. Nachhaltige Entwicklungen und Innovationen bilden die Basis der Unternehmenstätigkeit der CR Capital. Diese Basis ist Voraussetzung zum Verfolgen und Erreichen von sieben der 17 UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung, die CR Capital für sich und ihre Beteiligungen als wesentlich identifiziert hat.



GESUNDHEIT UND WOHLBEFINDEN

Terrabau kümmert sich um Bewohner mit der Errichtung von nachhaltigen Immobilien, in denen Menschen viele Jahre leben. Quartiere, die in der Lage sind, Urbanisierung, Klimawandel und soziale Transformation auf nachhaltige Weise zu bewältigen, bieten eine gesündere und bessere Umwelt.



BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE

Terrabau sichert Bewohnern den Zugang zu erschwinglicher, zuverlässiger und nachhaltiger Energie mit einer kontinuierlichen Erweiterung des Leistungsspektrums. Quartiere bieten die Versorgung mit nachhaltiger und kostengünstiger Energie.



MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM

CR Capital und ihre Beteiligungen fördern ein dauerhaftes, breitenwirksames, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle Mitarbeiter, indem sie ihre Unternehmenstätigkeiten erfolgreich entwickeln und ein angenehmes Arbeitsumfeld mit attraktiven Gehältern und Leistungen schaffen.



INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR

Terrabau entwickelt und baut widerstandsfähige und nachhaltige Gebäude. Die Betrachtung des gesamten Immobilienlebenszyklus fördert Innovationen. Neue Konzepte, Techniken und Materialien führen zu einer immer nachhaltigeren Nutzung von Energie und anderen Ressourcen.



NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

Terrabau macht mit der nachhaltigen Entwicklung neuer Gebäude ganze Quartiere und Städte umweltfreundlicher, zukunftsorientierter, sicherer und lebenswerter. Innovative Konzepte verbessern die Nachhaltigkeit von immobilienbezogenen Dienstleistungen.



KLIMASCHUTZ

Terrabau ergreift Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen. Die entsprechende Konzeption der Immobilien wird ständig optimiert, um durch das Bauen entstehende CO₂-Emissionen zu minimieren. Dennoch entstehende Treibhausgasemissionen werden klimaneutral kompensiert.



LEBEN AN LAND

Terrabau schützt und fördert die nachhaltige Nutzung terrestrischer Ökosysteme, indem die Auswirkungen auf die lokalen Wasserhaushalte und der Landverbrauch minimiert werden. Terrabau berücksichtigt bei Neubauten immer auch Umweltaspekte einschließlich Effekten auf die Biosphäre.

Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sind wichtige Umweltthemen. CR Capital ist sich bewusst, dass die größte Chance zur Verringerung der Auswirkungen von Immobilien und damit verbundenen Dienstleistungen auf das Klima darin besteht, den Bau von Gebäuden möglichst nachhaltig zu konzipieren. Vor allem sind dabei die Voraussetzungen zu schaffen, den späteren Betrieb der Gebäude unter Umweltgesichtspunkten mit Idealbedingungen zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat sich CR Capital den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) verpflichtet, eine Finanzinitiative der Vereinten Nationen seit dem Jahr 2006, um Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wertpapier- und Investmentmanagement zu entwickeln und umzusetzen. Die UN PRI sind dabei abgestimmt mit der Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms UNEP und dem UN Global Compact. Die UN PRI sollen Investoren für die Auswirkungen von Nachhaltigkeit auf den Anlageprozess sensibilisieren und die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien in die Anlageauswahl fördern.

Die UN PRI umfassen sechs Prinzipien des nachhaltigen Investierens, die CR Capital bereits bei der Konzeption von immobilienbasierten Kapitalanlageprodukten berücksichtigen wird:

- ESG-Themen werden im Zuge von Anlageprozessen in die Analyse und Entscheidungsfindung der Investoren einbezogen.
- ESG-Themen werden auch während der Anlagedauer berücksichtigt, Investoren nehmen über das gesamte Engagement eine aktive Rolle ein.
- Die Anlageziele werden von den Investoren zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen aufgefordert.

- Die Akzeptanz und die Umsetzung der Principles for Responsible Investment in der Investmentbranche werden von den Investoren gefördert.
- Zur Steigerung der Wirksamkeit bei der Umsetzung der Principles for Responsible Investment kooperieren die Investoren mit anderen Anlegern.
- Die Investoren erstatten über die eigenen Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Principles for Responsible Investment angemessen Bericht.

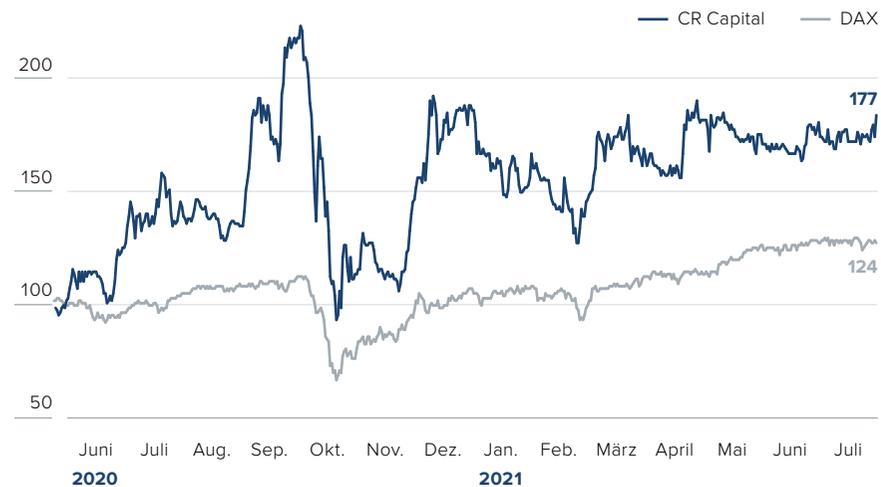
4 KAPITALMARKT

Die Aktie der CR Capital hat sich insbesondere im Verhältnis zum DAX im vergangenen Zeitraum überproportional gut entwickelt. Im ersten Halbjahr 2021 hat sie bei einem Erstkurs von 30,80 Euro am 4. Januar 2021 und einem Schlusskurs von 33,10 Euro am 30. Juni 2021 einen Anstieg von insgesamt 7,5% erzielt. Seit dem Jahr 2014 erzielte sie einen Gesamtanstieg von über 932%.

Nach der erfolgreichen Hauptversammlung am 10. Dezember 2020 und dem Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende von 0,75 Euro je Aktie (die aufgrund der Gratisaktien aus dem Vorjahr im Verhältnis von 1:1 für bestehende Aktionäre einer Dividende von 1,50 Euro je Aktie entsprach) und dem Beschluss über die Wahlmöglichkeit einer Aktiendividende, die von der großen Mehrheit der Aktionäre in Anspruch genommen wurde, erhöhte sich das Grundkapital der CR Capital von 3.756.754 auf 3.811.370 Euro. Die neuen Aktien aus der Aktiendividende wiesen bei Bezug einen Abschlag von rd. 16% auf den

ENTWICKLUNG DER CR CAPITAL-AKTIE IM VERGLEICH ZUM DAX

im Zeitraum vom 30.06.2020–30.07.2021



Quelle: Börse Frankfurt

Schlusskurs (32,10 Euro) zum 11. Dezember 2020 auf und profitierten damit von einem effektiven Gewinn von 5,10 Euro je Aktie. Nach neun Monaten zur darauffolgenden Hauptversammlung am 19. August 2021 betrug der effektive Gewinn bereits 11,60 Euro je Aktie und entspricht damit einer Rendite von über 36%. Darüber hinaus begründen die neuen Aktien einen eigenen (zusätzlichen) Dividendenanspruch in den Folgejahren.

Finanzanalysten empfehlen die Aktie der CR Capital durchweg zum Kauf

Die CR Capital wird regelmäßig von renommierten Research-Häusern analysiert und bewertet. Detaillierte Informationen stehen interessierten Anlegern unter www.cr-capital.de im Bereich Investor Relations (Research Studien) zur Verfügung.

Institut	Datum	Empfehlung	Kursziel (in EUR)
GBC AG	24.06.2021	Kaufen	58,54 EUR
Hauck&Aufhäuser Privatbankiers AG	05.02.2021	Kaufen	56,00 EUR

Stammdaten	Datum
Anzahl der Aktien	3.811.370 Stück
WKN	A2GS62
ISIN	DE000A2GS625
Börsenkürzel	CRZK
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, Hamburg, Tradegate
Listing	Seit 1. Oktober 2008
Indizes	Entry All Share, Dimax (Bankhaus Ellwanger&Geiger)
Designated Sponsor	ODDO BHF Corporates&Markets AG

5 ZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

zum 30. Juni 2021

AKTIVA

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Langfristiges Vermögen	229.559	157.029
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	8
Sachanlagen	87	10.502
Finanzanlagen und Finanzinvestitionen	229.468	146.519
Kurzfristiges Vermögen	13.994	19.010
Bilanzsumme	243.553	176.039

PASSIVA

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Eigenkapital	238.278	163.006
Gezeichnetes Kapital	3.811	3.757
Eigene Anteile	-11	-21
Kapitalrücklage	15.092	13.672
Gewinnrücklage	1.378	1.378
Gewinnvortrag	156.371	106.279
Periodenergebnis	61.637	37.941
Rückstellungen	24	1.634
Sonstige Rückstellungen	24	1.634
Verbindlichkeiten	2.990	8.657
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	5.231
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135	417
Sonstige Verbindlichkeiten	2.855	3.009
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0
Passive latente Steuern	2.256	2.742
Bilanzsumme	243.553	176.039

Gesamtergebnisrechnung

01.01. – 30.06.2021

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Betriebsertrag	63.688	40.465
Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft	63.530	40.098
Sonstige Erträge	158	367
Betriebsaufwand	-1.241	-1.991
Personalaufwand	-417	-499
Sonstiger Aufwand	- 824	-1.492
EBITDA	62.447	38.474
Periodenergebnis (nach Steuern)	61.637	37.941

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

Tel.: +49 (0) 33203 3207-0
Fax: +49 (0) 33203 3207-99
info@cr-cap.de
www.cr-capital.de