

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

Halbjahresbericht 2013



Brief des Vorstands

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

in der diesjährigen Hauptversammlung wurden mit großer Mehrheit alle Beschlussvorlagen des Vorstands verabschiedet. Mit der Genehmigung der Beschlussfassungen zur Erneuerung des bedingten und genehmigten Kapitals sicherten die Aktionäre die erfolgreiche Neuausrichtung der Gesellschaft ab.

Vor zwei Jahren haben wir begonnen, die Gesellschaft schwerpunktmäßig auf das Bauträgergeschäft im Wohnungsneubau in Berlin auszurichten. Heute sind im Rahmen der laufenden Bauträgeraktivitäten Bauvorhaben in Pankow / Prenzlauer Berg, Schmargendorf, Steglitz und Schöneberg in Bau oder Planung. Mit diesen Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 38.000 m² und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.000 €/m² sollen Verkaufserlöse von insgesamt rd. 115 Mio. EUR erzielt und in den folgenden zwei bis drei Geschäftsjahren positive Jahresergebnisse des CR-Konzerns sichergestellt werden. Rd. 30 Mio. EUR dieser Verkaufserlöse entfallen auf heute bereits verkaufte und derzeit in Bau befindliche Vorhaben, die in diesem sowie nächstem Jahr fertig gestellt werden.

Mit der Fertigstellung des derzeit im Bau befindlichen Vorhabens in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8 wird in diesem Jahr mit Übergabe aller bereits verkauften 54 Wohneinheiten an die Erwerber dieses Bauvorhaben umsatzwirksam.

Unsere Gesellschaft ist damit in dem sich dynamisch entwickelnden Immobilienmarkt Berlin sehr gut aufgestellt.

Im Rahmen der Errichtung der Bauvorhaben nehmen wir keine Bankkredite in Anspruch. Der Ankauf der Grundstücke erfolgt durch Eigenmittel und den Bau der Vorhaben finanzieren wir mittels der Erwerberraten nach MaBV.

Nach einem Verlust im ersten Halbjahr wegen fehlender Verkaufserlöse ist es unser Ziel, mit der Übergabe fertiggestellter Wohnungen im Herbst das Geschäftsjahr 2013 bei der CR Capital Real Estate AG mit einem Gewinn nach HGB in Höhe von mindestens 1,5 Mio. EUR abzuschließen. Im nächsten Jahr soll der Gewinn noch einmal nachhaltig gesteigert werden.

Wir möchten uns bei allen Aktionären für das Vertrauen und bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Berlin, den 30. September 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized first name followed by a surname and a horizontal line.

(Vorstand)

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio des CR Capital-Konzerns besteht am 30. Juni 2013 aus sechs Bestandsimmobilien und derzeit fünf Neubaugrundstücken, mit sich im Bau oder in Planung befindlichen Wohnungsneubauvorhaben.

Immobilienbestand am 30.06.2013			
Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Vermietbare Fläche in m²
Stadtvilla	Wohnen/Büro	Hubertusallee 73	1.022
Gewerbeimmobilie	Retail/Büro	Lilienthalstraße 3a-d	3.921
Gewerbeimmobilie	Pharma/Büro	Lilienthalstraße 5b	740
Gewerbeimmobilie	Pharma/Büro	Lilienthalstraße 5c	740
Gewerbeimmobilie (TE)	Büro	Lassenstraße 32	147
Gewerbeimmobilie (TE)	Büro	Niederbarnimstraße 19	160
Summe			6.730

Laufende Bauträgerprojekte am 30.06.2013			
Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Vermietbare Fläche in m²
Mehrfamilienhaus	Wohnen/Gewerbe	Thulestraße 24-26 / Ecke Trelleborger Straße 8 / Berlin Pankow	rd. 4.900
Mehrfamilienhaus	Wohnen	Thulestraße 47 / Berlin Pankow	rd. 2.840
Mehrfamilienhaus	Wohnen	Hohenzollerndamm 119 / Berlin Schmargendorf	rd. 1.500
Mehrfamilienhäuser	Wohnen/Gewerbe	Bessemerstraße 84 / Berlin Schöneberg	rd. 28.000
Mehrfamilienhaus	Wohnen/Gewerbe	Borstellstraße 18 / Berlin Steglitz	rd. 1.030
Summe			38.270

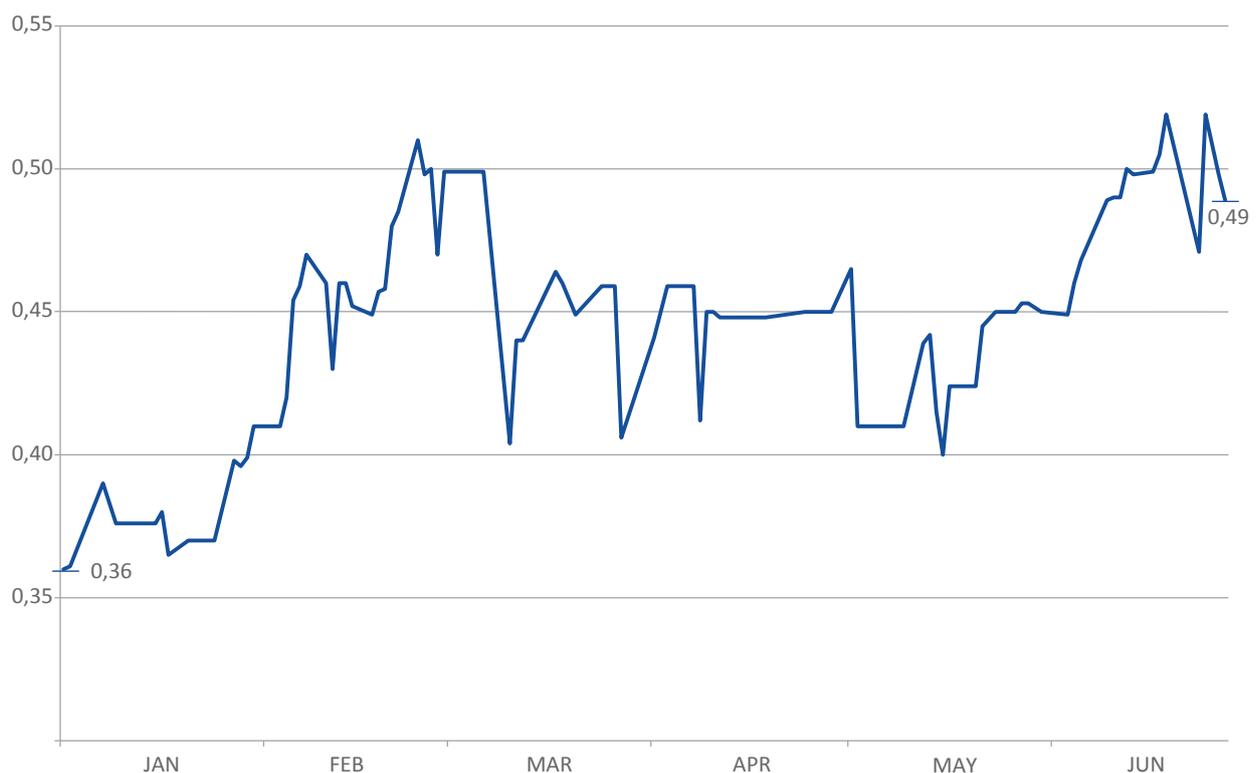
CR Capital Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die Aktie der CR Capital Real Estate AG hat im 1. Halbjahr 2013 eine erfreuliche Kursentwicklung verzeichnet. Mit einem Xetra-Schlusskurs von EUR 0,49 am 28. Juni 2013 beträgt der Zuwachs 28,9 % gegenüber dem Jahresendkurs 2012. Der Deutsche Leitindex DAX, der die Kursentwicklung der 30 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland widerspiegelt, stieg in diesem Zeitraum um 4,6 %, während sich der SDAX um 10,4 % verbesserte. Der Deutsche Immobilienaktienindex (DIMAX), der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegt wird, büßte 2,2 % ein, während der DAXsubsector All Real Estate (Performance) 6,4 % nachgab.

Die CR Capital-Aktie markierte am 2. Januar 2013 im elektronischen Handelssystem Xetra ihren Tiefststand von EUR 0,36 und erreichte am 25. Juni 2013 ein Jahreshoch von EUR 0,52. Der durchschnittliche Handelsumsatz an allen deutschen Börsen betrug 18.517 Stück pro Tag, nach 14.899 Stück im Vorjahr. Dabei entfiel mit rund 65 % der Großteil der Umsätze auf Xetra. Als Designated Sponsor fungiert weiterhin die Close Brothers Seydler Bank AG und stellt verbindliche Geld- und Briefkurse.

Ausführliche Informationen zur Aktie und zur Geschäftsentwicklung stehen im Internet unter www.capital-real-estate-ag.de.

Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG im ersten Halbjahr 2013:



STAMMDATEN DER AKTIE	
Anzahl umlaufender Aktien	15.000.000 Stück
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Transparenzlevel	Entry Standard
Marktsegment	Open Market
Indizes	DAXsector All Financial Services, DAXsubsector All Real Estate, Entry All Share, DIMAX
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG

KAPITALMARKTORIENTIERTE ZAHLEN : 1. Halbjahr 2013	
Xetra-Schlusskurse in EUR	
Höchstkurs am 25. Juni 2013	0,52
Tiefstkurs am 02. Januar 2013	0,36
Halbjahresende 2013	0,49
Börsenkapitalisierung in Mio. EUR (zum Halbjahresende 2013)	7,35

ZWISCHENLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2013

A. GESCHÄFTSMODELL

2.1 Tätigkeitsschwerpunkt heute im Bauträgergeschäft im Wohnungsneubau

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG und ihrer Tochterunternehmen liegt im Bauträgerbereich und hier im Wohnungsneubau vorwiegend für Selbstnutzer im Großraum Berlin. Die Bestandshaltung, der Bestandsaufbau und die langfristige Vermietung ergänzen das Geschäftsmodell.

2.2 Fokussierung auf ein attraktives Preis- / Leistungsverhältnis

Nach der vor zwei Jahren eingeleiteten Neuausrichtung der Gesellschaft sind heute Bauvorhaben mit einer verkaufbaren Fläche von über 38.000 m² in Bau und Planung. In den nächsten Jahren sollen hiermit Umsatzerlöse von über 115 Mio. EUR erzielt werden. Damit hat sich die Gesellschaft ein Ertragspotenzial für die nächsten 2 bis 3 Geschäftsjahre gesichert. Wir beobachten die zukünftige Marktentwicklung und fahren im Rahmen unserer weiteren Einkaufspolitik nunmehr auf Sicht.

Die Grundstücke sowie die Planungsphase werden komplett aus Eigenmitteln finanziert. Da in der Regel die Bauvorhaben bei Baubeginn bereits zu 100 % verkauft sind, finanzieren sich die Bauvorhaben in der Bauphase ausschließlich mittels der Erwerberraten nach MaBV, so dass keine weiteren Bankdarlehen notwendig sind.

Bei einem Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen an unseren Standorten in vergleichbaren Lagen und entsprechender Ausstattung von durchschnittlich 3.850 EUR/m² strebt die CR Capital Real Estate AG mit 3.000 EUR/m² im Durchschnitt für Wohnungen im gehobenen Standard an interessanten Standorten mit einem attraktiven Preis- / Leistungsverhältnis die Preisführerschaft an. Damit stellen wir einen schnellen 100%igen Verkauf der Wohnungen sicher und sind zudem resistenter gegen Marktschwankungen. Dieses Preisniveau erreichen wir zum einen mit eigenen günstigen Kostenstrukturen und zum anderen mit einer entsprechenden Einkaufs- und Vergabepolitik.

B. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat nach einem schwachen Jahresstart mit einer Stagnation im ersten Quartal 2013 wieder einen moderaten Aufwärtstrend eingeschlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2013 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.

Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Angaben des DIW Berlin im Durchschnitt dieses Jahres um 0,4 % steigen. Die wirtschaftliche Entwicklung wird dabei durch zunehmende Konsumausgaben, aber auch durch die sich langsam belebenden Investitionen angeschoben. Hinzu kommen allmählich anziehende Exporte, denn die konjunkturelle Entwicklung auf wichtigen Absatzmärkten wie den USA hat zuletzt an Dynamik gewonnen und der Euroraum dürfte die Rezession überwunden haben. Im zweiten Quartal des Jahres 2013 gab es im Euroraum zum ersten Mal seit eineinhalb Jahren wieder ein Wachstum (0,3 %).

Berlin

Die Berliner Wirtschaft konnte nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburgs nach den ersten sechs Monaten dieses Jahres auf einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,5 % zurückblicken. Damit war Berlin mit Hamburg (0,5 %) und Hessen (0,3 %) auf Wachstumskurs, während alle anderen Bundesländer eine rückläufige Wirtschaftsentwicklung zu verzeichnen hatten. Das Wirtschaftswachstum in Berlin wurde hauptsächlich von den Dienstleistungsbereichen getragen.

Die Erwerbstätigenzahlen in Berlin nehmen stetig zu und sind im vergangenen Jahr so stark wie in keinem anderen Bundesland gewachsen. Auch für 2013 sind die Beschäftigungsperspektiven günstig, was sich positiv auf die Binnenkräfte auswirken wird. Die Arbeitslosenquote fiel seit Juni 2012 um 0,4 Prozentpunkte auf 11,6 % im Juni 2013.

Hinsichtlich der Unternehmensneugründungen belegt Berlin, wie in den Jahren zuvor, einen Spitzenplatz. Für Jung-Unternehmer aus der Kreativ- und Internetbranche gilt Berlin, nach Angaben einer Forsa-Studie, als wichtigster Wirtschaftsstandort.

Immobilienmarkt Berlin

Der Immobilienmarkt in Berlin ist im ersten Halbjahr 2013 dynamisch gewachsen und verfügt auch weiterhin über günstige Perspektiven. Zum einen genießt er aufgrund seiner Stabilität bei Investoren aus dem In- und Ausland großes Vertrauen, zum anderen hat die Schuldenkrise in Europa eine Flucht in Sachwerte forciert, die voraussichtlich auch in den kommenden Jahren anhalten wird.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburgs wurden im ersten Halbjahr 2013 in Berlin 4.026 geplante Neubauwohnungen genehmigt. Das sind 36,8 % mehr als im ersten Halbjahr 2012. Der Anstieg von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug sogar 50,4 %. Die meisten Baugenehmigungen für Wohnungen sind in den Bezirken Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg erteilt worden.

Nach einer Studie der Fa. HOCHTIEF waren von den zum 1. Juli 2013 im Bau befindlichen Flächen in Berlin 73 % und in Potsdam sogar 95 % Wohnungsbauten. Damit stellt der Wohnungsneubau den wesentlichen Wachstumssektor dar.

Das Angebot auf Wohnungen trifft unverändert auf eine anhaltend hohe Nachfrage, was sich nicht zuletzt an der Entwicklung der Mieten und Kaufpreise zeigt. In Berlin sind die Spitzenmieten seit 2005 kontinuierlich gestiegen. Ende 2012 lag die Spitzenmiete bei 15,30 EUR/m², etwa 9 % höher als in 2011. Im Durchschnitt lagen die Mieten in Berlin bei 7,60 EUR/m². Damit liegen sie 1,30 EUR über dem Bundesdurchschnitt. Der größte Zuwachs wurde im Bezirk Mitte mit einer Durchschnittsmiete von 11,70 EUR/m² verzeichnet. Unter der Prämisse, dass in den nächsten Jahren weiterhin jedes Jahr 20.000 bis 25.000 neue Haushalte in Berlin entstehen, bliebe die Wohnungsnachfrage stabil hoch.

C. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2013 stand für die CR Capital Real Estate AG die Aufgabe im Vordergrund, im Zuge der operativen Neuausrichtung der Gesellschaft die laufenden Bauträgeraktivitäten bei den Objekten in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8, Thulestr. 47, Hohenzollerndamm 119 und Bessemerstr. 84 weiter voranzutreiben.

Die CR Capital Real Estate AG ist damit in dem sich dynamisch entwickelnden Immobilienmarkt Berlin mittlerweile sehr gut aufgestellt. Ziel ist es, dass mit der Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Vorhaben in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8 und der Thulestr. 47 sowie den geplanten Bauvorhaben am Hohenzollerndamm 119, in der Borstellstr. 18 und der Bessemerstr. 84 in den folgenden zwei bis drei Geschäftsjahren positive Jahresergebnisse des CR Capital-Konzerns sichergestellt werden.

Das Bauvorhaben in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8 steht kurz vor der Fertigstellung. Die Übergabe der 54 Einheiten an die Erwerber wird im Herbst 2013 erfolgen - damit wird das Bauvorhaben umsatzwirksam.

Im April dieses Jahres wurde zudem mit dem Bau des Mehrfamilienhauses in der Thulestr. 47 begonnen, der Baufortschritt schreitet planmäßig voran. Die Übergabe der 34 Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen von 7,7 Mio. EUR an die Erwerber wird in 2014 erfolgen.

Die Projektplanung beim Hohenzollerndamm 119 ist so weit fortgeschritten, dass im Herbst 2013 mit dem Bau begonnen wird. Die Übergabe der Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen von 5,8 Mio. EUR an die Erwerber wird ebenfalls noch in 2014 erfolgen.

Bei dem Vorhaben Bessemerstr. 84 konnte im August dieses Jahres ein Meilenstein erreicht werden, da der Bezirk Tempelhof-Schöneberg das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans offiziell auf den Weg gebracht hat. Hier soll in den kommenden Jahren in mehreren Bauabschnitten ein Bauvorhaben mit einer Verkaufsfläche von rd. 28.000 m² realisiert werden.

D. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Geschäftsentwicklung des CR Capital-Konzerns im ersten Halbjahr 2013 ist planmäßig verlaufen. Im Herbst 2013 werden durch die Übergabe der 54 Einheiten des Objekts in Berlin Pankow in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8 an die Erwerber Umsatzerlöse in Höhe von rd. 13,0 Mio. EUR generiert.

Im Berichtszeitraum resultierten sämtliche Umsatzerlöse in Höhe von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 5,9 Mio. EUR) lediglich aus der Hausbewirtschaftung der Bestandsimmobilien (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR). Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich zum 30. Juni 2013 auf -0,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -0,2 Mio. EUR). Das Halbjahresergebnis nach Steuern betrug -0,9 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum -0,6 Mio. EUR). Im Finanzergebnis (-0,6 Mio. EUR) ist eine Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung eines Bankdarlehens über 3,3 Mio. EUR in Höhe von 0,3 Mio. EUR enthalten.

Zum 30. Juni 2013 betrug das Eigenkapital des CR Capital-Konzerns 10,0 Mio. EUR (31. Dezember 2012: 10,9 Mio. EUR). Dies entspricht einem Wert pro Aktie von 0,66 EUR. Bezogen auf die Konzernbilanzsumme (33,9 Mio. EUR) betrug die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2013 insgesamt 29,4 % (31. Dezember 2012: 31,7 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verbesserte sich im Vergleich zum Halbjahr 2012 um über 10 Mio. EUR und belief sich im 1. Halbjahr 2013 auf 5,5 Mio. EUR. Dieser Cashflow wurde im Wesentlichen zur Rückführung von Bankverbindlichkeiten genutzt. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -7. Der gesamte Cashflow betrug im Berichtszeitraum 0,2 Mio. EUR im Vergleich zu 0,0 Mio. EUR in der Vorjahresperiode.

E. NACHTRAGSBERICHT

Im Juli 2013 hat die CR Capital Real Estate AG die verbleibenden 6 % an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH für TEUR 250 erworben und besitzt somit 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

F. RISIKOBERICHT

Der CR Capital-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das laufend aktualisiert und angepasst wird. Während des ersten Halbjahres 2013 haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vollständigen Risikobericht aus dem Geschäftsbericht 2012 ergeben.

G. PROGNOSEBERICHT

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der CR Capital Real Estate AG im zweiten Halbjahr 2013 wird weiter die Realisierung laufender und neuer Bauträgerprojekte im Wohnungsneubau sein. Unsere Strategie bleibt, Wohnungen in guten Lagen mit gehobener Ausstattung zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis anzubieten, um so eine schnelle Veräußerung sicherzustellen.

In Zukunft ist zudem geplant, im Falle interessanter Angebote, weitere Zukäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen von Berlin und dem Berliner Umland zu tätigen.

Für das Gesamtjahr 2013 ist eine Verbesserung des Ergebnisses der CR Capital Real Estate AG geplant. Ziel ist es, das Gesamtjahr 2013 mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von mindestens 1,5 Mio. EUR nach HGB abzuschließen und auch in 2014 ein nochmals höheres Ergebnis zu erzielen.

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013 (UNGEPRÜFT)

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	01.01. - 30.06.2012 TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	432.198,01		650
b) Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.259
		432.198,01	5.909
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten		3.061.881,38	-3.369
3. Sonstige betriebliche Erträge		37.562,33	137
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	- 66.422,15		-181
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Projektentwicklung)	-3.078.449,53		-2.301
		-3.144.871,68	-2.482
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-155.460,04		-147
b) Soziale Abgaben	-17.663,93		-9
		-173.123,97	-156
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen		-122.009,39	-9
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-370.887,27	-243
8. Operatives Ergebnis		-279.250,59	-213
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.879,66		104
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-663.714,31		-442
11. Finanzergebnis		-635.834,65	-338
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-915.085,24	-551
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.645,04	-54
14. Sonstige Steuern		-134,00	0
15. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-902.574,20	-605

KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2013 (UNGEPRÜFT)
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE			
	EUR	EUR	31.12.2012 TEUR
Liquide Mittel	1.231.158,20		1.041
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	282.046,94		468
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	21.469.046,25		18.407
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.403.407,97		4.638
Kurzfristige Vermögenswerte		24.385.659,36	24.554
Immaterielle Vermögenswerte	2,00		114
Firmenwerte	2.715.248,24		2.715
Sachanlagen	61.664,80		63
Renditeliegenschaften	6.760.000,00		6.760
Latente Steueransprüche	18.992,17		19
Langfristige Vermögenswerte		9.555.907,21	9.671
AKTIVA GESAMT		33.941.566,57	34.225

KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2013 (UNGEPRÜFT)
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

PASSIVSEITE			
	EUR	EUR	31.12.2012 TEUR
Rückstellungen	344.347,18		807
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	254.997,26		3.515
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.183.778,96		1.074
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.944.681,15		7.642
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.115.746,19		4.028
Kurzfristige Verbindlichkeiten		17.843.550,74	17.066
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	95.561,29		104
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.126.286,59		5.254
Latente Steuern	912.588,99		935
Langfristige Verbindlichkeiten		6.134.436,87	6.293
Gezeichnetes Kapital	15.000.000,00		15.000
Gesetzliche Rücklage	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	1.185.622,26		1.185
Bilanzgewinn	-6.396.568,77		-5.507
abzüglich eigener Anteile	-138.543,98		-139
Minderheitsanteile	120.352,99		134
Eigenkapital		9.963.578,96	10.866
PASSIVA GESAMT		33.941.566,57	34.225

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(BILANZIERUNG NACH IFRS, UNGEPRÜFT)

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Andere Ge- winnrücklagen EUR	Bilanzgewinn EUR	Abzüglich ei- gener Anteile EUR	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens EUR	Nicht beherrschende Gesellschafter EUR	Eigenkapital gesamt EUR
1. Stand 31.12.2011	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-2.981.085,03	-138.543,98	13.258.709,71	0,00	13.258.709,71
2. Veränderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.051,48	229.051,48
3. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-605.166,83	0,00	-605.166,83	0,00	-605.166,83
4. Stand 30.06.2012	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-3.586.251,86	-138.543,98	12.653.542,88	229.051,48	12.882.594,36
5. Veränderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.619,34	177.619,34
6. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-1.921.053,86	0,00	-1.921.053,86	-273.006,68	-2.194.060,54
7. Stand 31.12.2012	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	5.507.305,72	-138.543,98	10.732.489,02	133.664,14	10.866.153,16
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-889.263,05	0,00	-889.263,05	-13.311,15	-902.574,20
9. Stand 30.06.2013	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-6.396.568,77	-138.543,98	9.843.225,97	120.352,99	9.963.578,96

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT ZUM 30. JUNI 2013 (BILANZIERUNG NACH IFRS, UNGEPRÜFT)

	EUR	EUR	01.01. - 30.06.2012 EUR
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
a. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	-915.219,24		-551
b. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	122.009,39		9
c. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	453,00		0
d. Zinserträge	-27.879,66		-104
e. Zinsaufwendungen	663.714,31		442
f. Bestandsveränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten	378.200,78		1.150
g. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	5.775.501,68		-5.228
h. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	5.996.780,26		-4.282
i. Erhaltene Zinsen	7.452,74		20
j. Gezahlte Zinsen	-503.322,03		-442
k. Gezahlte Ertragsteuern	-15.523,80		-22
l. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		5.485.387,17	-4.726
2. Investitionstätigkeit			
a. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	0,00		-119
b. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-6.956,19		-1
c. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	0,00		9.300
d. Cashflow aus Investitionstätigkeit		-6.956,19	9.180
3. Finanzierungstätigkeit			
a. Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00		2.502
b. Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-5.288.137,11		-7.580
c. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-5.288.137,11	-5.078
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		190.293,87	-32
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds		0,00	592
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		1.040.864,33	728
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.231.158,20	696

Konzernanhang

zum 30. Juni 2013 (ungeprüft)
(Bilanzierung nach IFRS)

1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2013 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2012 der CR Capital Real Estate AG dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie der Ausübung der in den IFRS enthaltenen Wahlrechte verweisen wir auf den Anhang des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2012.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Wir verweisen auf unsere Darstellung im Konzernjahresabschluss zum 31.12.2012

3. Angaben zur Konzernbilanz

Im Rahmen des Verkaufs einer Bestandsimmobilie in 2012 wurden 3,3 Mio. EUR des Verkaufspreises zur Sicherung des bestehenden Bankdarlehens als Festgeld bei der Bank hinterlegt. Im Rahmen der Auflösung des Darlehens in 2013 haben sich die **Sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte** zum Bilanzstichtag gegenüber dem 31.12.2012 von TEUR 4.638 auf TEUR 1.403 reduziert. Gleichzeitig sanken die **Kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** im gleichen Zeitraum von TEUR 3.515 auf TEUR 255.

Die **Sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** haben sich im Berichtszeitraum von TEUR 4.028 auf TEUR 10.116 erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Eigenkapital: Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27. August 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. August 2018 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt EUR 7.500.000,00 zu erhöhen. Damit wurde die bisher bestehende Ermächtigung aus dem Jahr 2008 erneuert. Des Weiteren wurde der Vorstand bis zum 26. August 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien zu erwerben und zu verwenden sowie erworbene eigene Aktien einzuziehen.

Genussrechtskapital: Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27. August 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. August 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 auszugeben. Damit wurde die bisher bestehende Ermächtigung aus dem Jahr 2008 erneuert.

4. Ereignisse von wesentlicher Bedeutung

Im März 2013 wurde eine Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung eines Bankdarlehens über 3,3 Mio. EUR in Höhe von TEUR 320 fällig.

5. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Eggers	Axel	Vorstand	Diplom-Kaufmann, Jurist (Ass. Jur.)
Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Pietschmann ¹⁾	Rainer	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Peitz ²⁾	Peter	Mitglied	Architekt, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Fernitz	Siegfried	Mitglied	Managing Director

¹⁾ bis 27. August 2013

²⁾ seit 28. August 2013

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2013

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2013 sind im Konzern-Zwischenlagebericht aufgeführt.

Berlin, den 30. September 2013



Axel Eggers
(Vorstand)

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

IMPRESSUM

Herausgeber

CR Capital Real Estate AG

Fasanenstraße 77

10623 Berlin

Web: www.capital-real-estate-ag.de

KONTAKT

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

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

E-Mail: info@cr-cap.de

www.capital-real-estate-ag.de