

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

Halbjahresbericht 2014

Brief des Vorstands

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

die erfolgreiche Ausrichtung der Gesellschaft trägt Früchte.

Nach der Realisierung des turn-arounds in 2013 wurden im Wesentlichen im ersten Halbjahr 2014 die verbliebenen Wohnungen in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8 in Berlin-Pankow übergeben, der Kaufpreis des Grundstückes in der Borstellstraße vereinnahmt sowie eine Teileigentumseinheit in der Lassenstr. 32 veräußert.

Unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 381, ergibt sich somit für das erste Halbjahr 2014 ein Umsatz von TEUR 1.893 und ein Periodenergebnis in Höhe von TEUR -382.

Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens in der Thulestr. 47 und der Übergabe der 34 Eigentumswohnungen seit Juli 2014 wird dieses Bauvorhaben im zweiten Halbjahr 2014 umsatzwirksam.

Des Weiteren konnte im September 2014 das ca. 25.000 m² große Grundstück in der Bessemerstr. 84 in Berlin-Schöneberg veräußert werden. Dies geschah aus strategischen Überlegungen heraus, sich vornehmlich auf Bauvorhaben mittlerer Größenordnung zu konzentrieren, um zum einen das Risiko zu streuen und zum anderen schnell und dynamisch auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Neben dem laufenden Bauvorhaben am Hohenzollerndamm 119 in Berlin-Schmargendorf sind neue Grundstücke und weitere Projekte bereits akquiriert.

Nach einem Verlust im ersten Halbjahr wegen geringer Verkaufserlöse wird mit der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen seit Juli 2014, sowie dem Verkaufserlös des Grundstückes in der Bessemerstr. 84 das Geschäftsjahr 2014 bei der CR Capital Real Estate AG mit einem Gewinn in Höhe von mehr als 4,5 Mio. EUR abschließen.

Die bereits akquirierten Grundstücke und Projekte lassen uns optimistisch ins nächste Geschäftsjahr blicken.

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

Berlin, den 26. September 2014



Stefan Demske
(Vorstand)

CR Capital Real Estate AG am Kapitalmarkt

Nachdem die Kurse an den deutschen Aktienmärkten vor allem in den ersten Monaten 2014 von starken Schwankungen geprägt waren, zeigte sich im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres 2014 ein freundlicheres Bild. Der DAX, der die größten deutschen Standardwerte umfasst, lag Ende Juni 2014 mit 9.833 Punkten rund 3 % über dem Niveau vom Ultimo 2013. Im Juni war der Leitindex erstmals über die 10.000-Zähler-Marke gestiegen. Der Nebenwerte-Index MDAX legte im Berichtszeitraum um 1,5 % zu und der Small-Cap-Index SDAX sogar um rund 9 %.

Der Aktienkurs der CR Capital Real Estate AG konnte im ersten Halbjahr 2014 bei ebenfalls volatiler Entwicklung deutlich zulegen. Zunächst waren die Titel unter Schwankungen auf 0,97 EUR, dem höchsten Stand im ersten Quartal 2014, geklettert, gerieten dann aber zunehmend unter Druck. Die Aktie markierte am 11. April 2014 mit 0,81 EUR den tiefsten Kurs im Berichtszeitraum. Bis Ende Juni 2014 konnte sich der Aktienkurs noch einmal deutlich erholen und überstieg mit 1,00 EUR das Niveau vom Jahresende 2013 um fast 18 %. Dies war gleichzeitig der höchste Schluss-Kurs in den ersten sechs Monaten 2014.

Auch die für die Gesellschaft wichtigen Vergleichsindizes konnten im ersten Halbjahr 2014 deutliche Aufschläge verbuchen: Der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegte Deutsche Immobilienindex DIMAX stieg um 17 % und der DAXsubsector All Real Estate (Performance) um rund 19 %.

Durchschnittlich wurden im ersten Halbjahr 2014 pro Tag 19.765 Aktien der CR Capital Real Estate AG an allen deutschen Börsen gehandelt. Auf das elektronische Handelssystem Xetra entfielen davon rund 80 %. Als Designated Sponsor fungierte im Berichtszeitraum unverändert die Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Analysten der First Berlin Equity Research GmbH haben im Juli 2014 die Coverage aufgenommen und eine ausführliche Analyse über die Gesellschaft und das Geschäftsmodell veröffentlicht. Dabei wurde die Aktie der CR Capital Real Estate AG mit einem Kursziel von 2,10 EUR zum Kauf empfohlen.

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Capital Real Estate AG fand am 14. August 2014 in Berlin statt. Sämtliche Beschlussvorlagen wurden mit mehr als 99 % der Stimmen verabschiedet. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Dr. Christian Pahl gewählt. Siegfried C. Fernitz hatte das Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Weitere Mitglieder des Gremiums sind Stefan Krach (Vorsitzender) und Peter Peitz.

Im Mai 2014 wurde eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt und dadurch das Grundkapital der CR Capital Real Estate AG um 3.783.778 EUR auf 18.783.778 EUR aus dem genehmigten Kapital erhöht. Insgesamt wurden 3.783.778 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu je 1,00 EUR ausgegeben, die vollständig von der HAEMATO AG mit Sitz in Schönefeld gezeichnet wurden.

Im Folgenden der Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG im 1. Halbjahr 2014:



STAMMDATEN DER AKTIE

Anzahl umlaufender Aktien	18.783.778 Stück
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Marktsegment	Entry Standard
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin
Listing	Seit 1. Oktober 2008
Indizes	Entry All Share, DIMAX (Bankhaus Ellwanger & Geiger), DAXsubsector All Real Estate
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler Bank AG

KAPITALMARKTORIENTIERTE DATEN H1 2014

Xetra-Schlusskurse	
Höchstkurs am 30. Juni 2014	1,00 EUR
Tiefstkurs am 11. April 2014	0,81 EUR
Halbjahresende 2014	1,00 EUR
Marktkapitalisierung (zum Halbjahresende 2014)	18,78 Mio. EUR

ZWISCHENLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

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 mit dem Fokus auf den Wohnungsneubau vorwiegend für Selbstnutzer im Großraum Berlin. Dabei wird das günstige Marktumfeld genutzt, um durch den Verkauf von Wohnungen mit gehobener Ausstattung an guten Standorten zu einem attraktiven Preis/Leistungsverhältnis nachhaltige Erträge und Gewinne zu erwirtschaften.

Die Bestandshaltung, der Bestandsaufbau und die langfristige Vermietung ergänzen das Geschäftsmodell.

2.2 Fokussierung auf ein attraktives Preis- / Leistungsverhältnis

Vornehmlich konzentriert sich die CR AG auf Bauvorhaben mittlerer Größenordnung, um zum einen das Risiko zu streuen und zum anderen schnell und dynamisch auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Mit attraktiven Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen streben wir 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.

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 Bankdarlehen hierfür notwendig sind.

B. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat zum Jahresbeginn 2014 zugelegt und, auch bedingt durch die milde Witterung, im ersten Quartal mit einem Plus des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,7 % eine höhere Zuwachsrate erreicht als in den vorangegangenen beiden Quartalen. Verglichen mit diesem starken Jahresauftakt konnte die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2014 nicht mithalten und ist sogar zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, lag das BIP von April bis Juni 2014 ca. 0,2 % unter dem Niveau der ersten drei Monate 2014. Allerdings ergab sich damit für das gesamte erste Halbjahr 2014 im Jahresvergleich ein Anstieg von 0,8 %. Während im zweiten Quartal 2014 positive Impulse sowohl vom privaten als auch vom staatlichen Konsum kamen, wurde weniger in Ausrüstungen wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge investiert. Von April bis Juni gingen insbesondere die Bauinvestitionen deutlich zurück. Belastet wird die deutsche Konjunktur von den geopolitischen Krisen und der anhaltend schwierigen Lage in den Krisenländern des Euroraums, so das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Nach Ansicht des DIW sind auch die Aussichten für das dritte Quartal 2014 gedämpft.

Für die weitere Wirtschaftsentwicklung in Deutschland ist der Internationale Währungsfonds (IWF) zuversichtlich. Während er in seinem Update vom Juli 2014 die Prognose für das weltweite Wirtschaftswachstum gedrosselt hat, ist der IWF für Deutschland optimistischer als noch im April 2014. Vor allem die Binnennachfrage und der solide Arbeitsmarkt dürften sich positiv auf die deutsche Wirtschaft auswirken. So erwartet der IWF ein BIP-Wachstum für Deutschland von 1,9 % für 2014 und erhöht damit seine bisherige Prognose um 0,2 Prozentpunkte. Im Jahr 2015 soll das Wachstum bei 1,7 % liegen.

Berlin

Die Berliner Wirtschaft befindet sich nach Angaben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung auf einem robusten Wachstumskurs. Dabei profitiere der Standort Berlin von einer stabilen Entwicklung der Binnenkräfte, heißt es im Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin zum 1. Quartal 2014. Demnach ist vor allem erneut der Dienstleistungssektor weiter gewachsen. Der anhaltend starke Tourismus sowie höhere Umsätze im Handel und Gastgewerbe schaffen darüber hinaus ein günstiges Konsumklima in der Hauptstadtmetropole. Auch die zahlreichen Unternehmensneugründungen seien Impulsgeber der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin. Im ersten Quartal 2014 überstieg die Anzahl der Gewerbeneuerrichtungen mit 10.900 den Vorjahresstand um 5,7 %, dabei entfällt der größte Teil auf den Dienstleistungssektor.

Diese positiven Rahmenbedingungen wirken sich auch auf den Arbeitsmarkt günstig aus. Der Rückgang der Arbeitslosenzahl hält auch in 2014 weiter an. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren in Berlin im Juni 2014 insgesamt 201.190 Personen als arbeitslos gemeldet, das sind 3,6 % weniger als ein Jahr zuvor. Erneut ist die Arbeitslosenzahl damit stärker gesunken als im Bundesdurchschnitt. Hier belief sich der Rückgang auf 1,1 %. Zudem war dies die niedrigste Juni-Arbeitslosigkeit seit 1993 in Berlin.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung ist auch für das Gesamtjahr 2014 zuversichtlich und geht von einem Wirtschaftswachstum (BIP) von 2,0 % aus. Im Jahr 2013 stand ein Plus von 1,2 % zu Buche.

Immobilienmarkt Berlin

Wie der F+B-Wohn-Index für den Zeitraum vom ersten Halbjahr 2013 bis zum ersten Halbjahr 2014 zeigt, liegt Berlin vom Preisniveau zwar noch immer weit hinter anderen deutschen Metropolen wie München, bei den Steigerungsraten belegt die Hauptstadt allerdings einen Spitzenplatz. Die Eigentumswohnungspreise in Berlin betragen durchschnittlich 2.090 EUR/m². Dies bedeutet eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 8,1 %. Der bundesweite Durchschnitt beläuft sich auf 5,2 %. Bei einem Preisvergleich mit dem Jahr 2009 ergibt sich für Berlin ein Anstieg von sogar 42,2 %.

Im Metropolenvergleich sind auch die Mieten in Berlin nach wie vor moderat. Für eine Standardwohnung beträgt die Marktmiete 7,30 EUR/m². Dies entspricht allerdings einer nach wie vor überdurchschnittlichen Steigerung um 2,8 %. Die Spanne bei einer Neuvermietung liegt zwischen 4,20 und 15,70 EUR/m². In München zum Beispiel beläuft sich die standardisierte Marktmiete auf 12,30 EUR/m², was einem Anstieg von lediglich 1,1 % entspricht. Die Spanne der Neuvermietungsrenten beträgt hier 8,40 bis 20,80 EUR/m².

Einer Analyse des Forschungsinstituts empirica zufolge, die auch Daten des Kaufpreisspiegels von der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (LBS Nord) zugrunde legt, ist noch keine Preisspannung am Berliner Wohnungsmarkt in Sicht. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind demnach in Berlin seit 2009 pro Jahr um durchschnittlich 10 % gestiegen. Der teuerste Bezirk ist unverändert Berlin-Mitte mit Spitzenpreisen von mindestens 4.137 EUR/m² Wohnfläche. Ebenfalls zu den gefragten und kostspieligeren Berliner Bezirken gehören Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow.

C. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 stand für die CR Capital Real Estate AG im Vordergrund die laufenden Bauträgeraktivitäten bei den Objekten in der Thulestr. 47 und Hohenzollerndamm 119 sowie die Entwicklung des Grundstückes in der Bessemerstr. 84 weiter voranzutreiben.

Im Berichtszeitraum wurden die letzten zwei der 54 Wohneinheiten aus dem Bauvorhaben Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8 an die Erwerber übergeben.

Das Bauvorhaben in der Thulestr. 47 steht kurz vor der Fertigstellung. Die Übergabe der 34 Wohneinheiten sowie der 4 Stellplätze mit einem Verkaufsvolumen von 7,7 Mio. EUR an die Erwerber wird im Herbst 2014 erfolgen - damit wird das Bauvorhaben umsatzwirksam.

Im Oktober 2013 wurde zudem mit dem Bau des Mehrfamilienhauses am Hohenzollerndamm 119 begonnen, der Baufortschritt schreitet planmäßig voran. Die Übergabe der 17 Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen von 5,7 Mio. EUR an die Erwerber wird Ende 2014/ Anfang 2015 erfolgen.

D. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die Geschäftsentwicklung des CR Capital-Konzerns im ersten Halbjahr 2014 ist planmäßig verlaufen. Im Herbst 2014 werden durch die Übergabe der 34 Einheiten des Objekts in Berlin-Pankow in der Thulestr. 47 an die Erwerber Umsatzerlöse in Höhe von rd. 7,7 Mio. EUR generiert.

Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von 1,5 Mio. EUR realisiert. Diese resultieren aus dem Verkauf des Grundstücks in der Borstellstr. 18, Berlin-Steglitz (0,6 Mio. EUR), der Teileigentumseinheit in der Lassenstr. 32, Berlin-Grunewald (0,3 Mio. EUR) sowie der Übergabe der letzten beiden Wohneinheiten aus dem fertiggestellten Bauvorhaben in der Thulestr. 24-26/Trelleborger Str. 8. Das Verkaufsergebnis betrug 0,1 Mio. EUR.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung der Bestandsimmobilien betragen 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR).

Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich zum 30. Juni 2014 auf -0,2 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -0,3 Mio. EUR). Das Halbjahresergebnis nach Zinsen und Steuern betrug -0,4 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum -0,9 Mio. EUR).

Zum 30. Juni 2014 betrug das Eigenkapital des CR Capital-Konzerns 14,1 Mio. EUR (31. Dezember 2013: 10,7 Mio. EUR). Die Verbesserung des Eigenkapitals resultiert aus einer Sachkapitalerhöhung über 3,8 Mio. EUR, die am 22. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen wurde. Bezogen auf die Konzernbilanzsumme (31,4 Mio. EUR) betrug die Eigenkapitalquote zum 30. Juni 2014 insgesamt 44,8 % (31. Dezember 2013: 35,4 %).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 0,8 Mio. EUR. Ein Teil dieses positiven Cashflows wurde zur Rückführung von Finanzkrediten verwendet. Somit ergibt sich ein negativer Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -0,1 Mio. EUR. Der gesamte Cashflow betrug im Berichtszeitraum 0,6 Mio. EUR im Vergleich zu 0,2 Mio. EUR in der Vorjahresperiode.

E. NACHTRAGSBERICHT

Im Juli 2014 hat die CR Capital Real Estate AG die verbleibenden 6 % an der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH für TEUR 36 erworben und besitzt somit 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

Mit Kaufvertrag vom 4. Sep. 2014 wurde das Grundstück in der Bessemerstr. 84 mit aktuellem Planungsstand veräußert. Aus den Erlösen wird die Gesellschaft Baugrundstücke erwerben und weiterhin Bauträgergeschäft betreiben.

F. RISIKOBERICHT

Der CR Capital-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das laufend aktualisiert und angepasst wird. Während des ersten Halbjahres 2014 haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem vollständigen Risikobericht aus dem Geschäftsbericht 2013 ergeben.

G. PROGNOSEBERICHT

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der CR Capital Real Estate AG im zweiten Halbjahr 2014 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.

Die Liquidität aus der Veräußerung des Grundstücks Bessemerstr. 84 soll kurzfristig in neue Bauprojekte investiert werden, um die Grundlage für positive Jahresergebnisse in den Folgejahren zu legen.

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 30. JUNI 2014 (UNGEPRÜFT)

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	(angepasst) 01.01. - 30.06.2013 TEUR
Umsatzerlöse		1.892.891,58	432
Umsätze aus Vermietung	381.492,43		432
Aufwendungen aus Vermietung	-58.571,36		-66
Mietergebnis		322.921,07	366
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	1.511.399,15		0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-1.450.000,71		0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		61.398,44	0
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0,00		0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0,00		0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		0,00	0
Sonstige betriebliche Erträge		27.411,03	38
Neubewertung der Renditeliegenschaften	0,00		0
Bewertungsergebnis neu erworbener bzw. errichteter Renditeliegenschaften	0,00		0
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		0,00	0
Rohergebnis		411.730,54	404
Personalaufwand	-228.283,82		-173
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9.463,96		-122
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0,00		0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-405.352,98		-388
EBIT		-231.370,22	-279
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	160,07		28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-240.314,47		-664
EBT		-471.524,62	-915
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	105.376,58		13
Sonstige Steuern	-15.641,34		0
Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode		-381.789,38	-902
zurechenbar den:			
Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-378.615,39		-889
Nicht beherrschenden Gesellschaftern	-3.173,99		-13
		-381.789,38	-902
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		-0,02	-0,06

KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2014 (UNGEPRÜFT)
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE			
	EUR	EUR	31.12.2013 TEUR
Liquide Mittel	1.064.955,62		417
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	849.943,57		1.352
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	17.395.107,04		16.003
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	93.400,52		585
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	286.269,40		184
Forderungen aus Ertragsteuern	2.272,87		2
Kurzfristige Vermögenswerte		19.691.949,02	18.543
Immaterielle Vermögenswerte	2,00		0
Firmenwerte	2.715.248,24		2.715
Sachanlagen	93.310,88		65
Renditeliegenschaften	7.766.000,00		7.766
Latente Steueransprüche	1.107.437,08		1.004
Langfristige Vermögenswerte		11.681.998,20	11.550
AKTIVA GESAMT		31.373.947,22	30.093

KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2014 (UNGEPRÜFT)
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

PASSIVSEITE			
	EUR	EUR	31.12.2013 TEUR
Rückstellungen	278.048,80		1.193
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.389,25		263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	642.437,55		850
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	839.129,62		5.592
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.970.220,74		6.071
Kurzfristige Verbindlichkeiten		12.010.225,96	13.969
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	83.139,82		87
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.842.913,71		4.991
Latente Steuern	370.260,31		381
Langfristige Verbindlichkeiten		5.296.313,84	5.459
Gezeichnetes Kapital	18.783.778,00		15.000
Gesetzliche Rücklage	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	1.185.622,26		1.185
Bilanzgewinn	-5.972.378,73		-5.594
abzüglich eigener Anteile	-138.543,98		-138
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	14.051.194,01		10.646
Nicht beherrschende Gesellschafter	16.213,41		19
Eigenkapital		14.067.407,42	10.665
PASSIVA GESAMT		31.373.947,22	30.093

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(BILANZIERUNG NACH IFRS, UNGEPRÜFT)

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital		Gesetzliche Rücklage		Andere Gewinnrücklagen		Bilanzgewinn		Abzüglich eigener Anteile		Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens		Nicht beherrschende Gesellschafter		Eigenkapital gesamt	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. 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								
2. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-889.263,05	0,00	-889.263,05	-13.311,15	-902.574,20								
3. 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								
4. Veränderung des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	-146.908,89	0,00	-146.908,89	-103.091,11	-250.000,00								
5. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	949.714,32	0,00	949.714,32	2.125,52	951.839,84								
6. Stand 31.12.2013	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-5.593.763,34	-138.543,98	10.646.031,40	19.387,40	10.665.418,80								
7. Erhöhung des gezeichneten Kapitals	3.783.778,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.783.778,00	0,00	3.783.778,00								
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-378.615,39	0,00	-378.615,39	-3.173,99	-381.789,38								
9. Stand 30.06.2014	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	-5.972.378,73	-138.543,98	14.051.194,01	16.213,41	14.067.407,42								

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT ZUM 30. JUNI 2014 (BILANZIERUNG NACH IFRS, UNGEPRÜFT)

	EUR	EUR	01.01. - 30.06.2013 EUR
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
a. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	-487.165,96		-915
b. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	9.463,96		122
c. Zinserträge	-160,07		-28
d. Zinsaufwendungen	240.314,47		664
e. Bestandsveränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten	-501.050,69		378
f. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	1.668.228,78		5.776
g. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	929.630,49		5.997
h. Erhaltene Zinsen	160,07		7
i. Gezahlte Zinsen	-107.293,25		-503
j. Gezahlte Ertragsteuern	-6.154,60		-16
k. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		816.342,71	5.485
2. Investitionstätigkeit			
a. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-37.780,84		-7
b. Cashflow aus Investitionstätigkeit		-37.780,84	-7
3. Finanzierungstätigkeit			
a. Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-130.897,59		-5.288
b. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-130.897,59	-5.288
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		647.664,28	190
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		417.291,34	1.041
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.064.955,62	1.231

Konzernanhang

zum 30. Juni 2014 (ungeprüft)
(Bilanzierung nach IFRS)

1. Allgemeine Angaben

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30.6.2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 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 2013.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Wir verweisen auf unsere Darstellung im Konzernjahresabschluss zum 31.12.2013.

3. Angaben zur Konzernbilanz

Die Erhöhung der **Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien** um TEUR 1.392 resultiert im Wesentlichen aus den Baufortschritten in den Bauvorhaben Thulestr. 47 und Hohenzollerndamm 119.

Die **Sonstigen kurzfristige Verbindlichkeiten** haben sich im Berichtszeitraum von TEUR 6.071 auf TEUR 9.970 erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke.

Zum 30. Juni 2014 betrug das **Eigenkapital** des CR Capital-Konzerns 14,1 Mio. EUR (31. Dezember 2013: 10,7 Mio. EUR). Die Verbesserung des Eigenkapitals resultiert aus einer Sachkapitalerhöhung über 3,8 Mio. EUR, die am 22. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 14. August 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 13. August 2019 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu insgesamt EUR 9.391.889,00 zu erhöhen. Damit wurde die bisher bestehende Ermächtigung aus dem Jahr 2013 aufgehoben. Des Weiteren wurde der Vorstand bis zum 13. August 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien zu erwerben und zu verwenden sowie erworbene eigene Aktien einzuziehen.

4. Ereignisse von wesentlicher Bedeutung

Am 10. Juni 2014 wurde Herr Stefan Demske zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Mit Wirkung zum 12. Juni 2014 hat Herr Axel Eggers sein Amt als Vorstandsmitglied niedergelegt.

Mit gerichtlichem Beschluss vom 6. Juni 2014 wurde Herr Dr. Christian Pahl zum Aufsichtsratsmitglied bestellt, nachdem Herr Siegfried Fernitz sein Mandat zum 25. Mai 2014 niedergelegt hatte.

5. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Dr. Pahl ²⁾	Christian	stellv. Vorsitzender	Diplom-Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Fernitz ¹⁾	Siegfried	Mitglied	Managing Director

¹⁾ bis 25. Mai 2014

²⁾ seit 6. Juni 2014

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag 30. Juni 2014

Im September 2014 wurde ein Kaufvertrag über den Verkauf des Grundstücks Bessemerstr. 84 geschlossen.

Berlin, den 26. September 2014



Stefan Demske
(Vorstand)



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