

# **Geschäftsbericht 2019**

CR Capital Real Estate AG

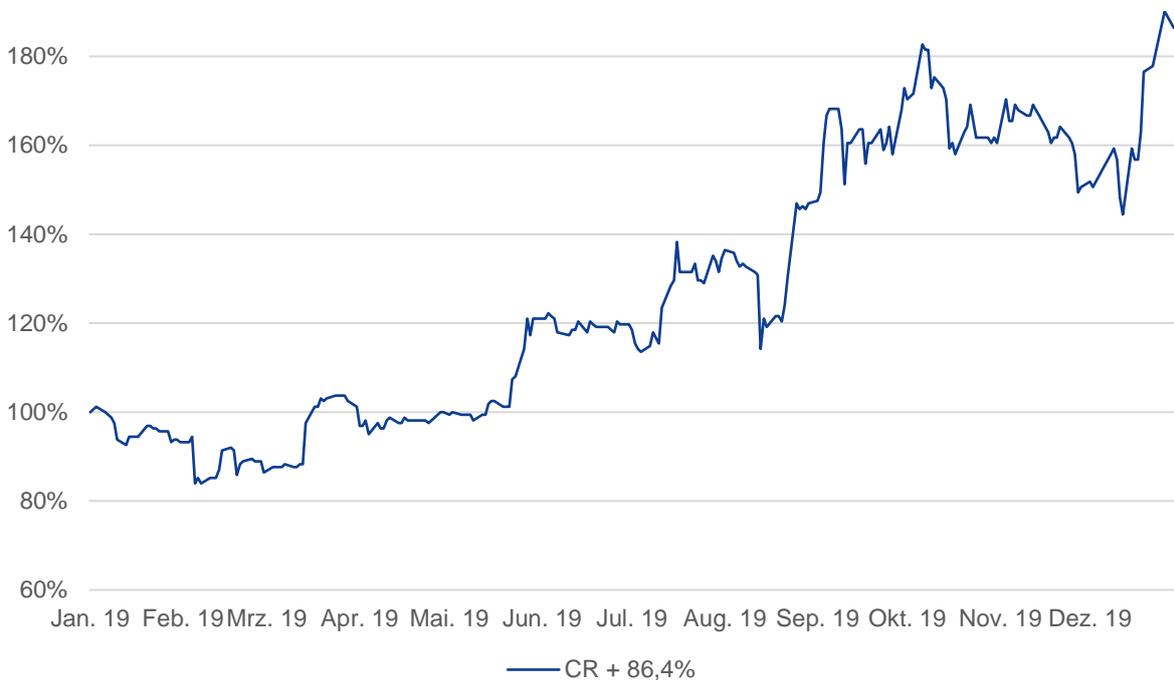
**CR CAPITAL**  
REAL ESTATE

# CR Capital Real Estate AG auf einen Blick

	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
<b>EBITDA (in TEUR)</b>	91.267	11.611
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	24,69	2,13
<b>Eigenkapital (in TEUR)</b>	125.090	35.405
<b>Eigenkapitalquote (in %)</b>	91,4	77,9

## Aktienkurs

in Prozent (Schlusskurse 31.12.2018 = 100)



## Inhaltsverzeichnis

Brief an unsere Aktionärinnen und Aktionäre .....	7
Bericht des Aufsichtsrates .....	9
Konzernlagebericht.....	12
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsmodell.....	12
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	14
3. Geschäftsverlauf .....	19
4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach HGB.....	20
5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach IFRS .....	22
6. Entwicklung der Aktie am Kapitalmarkt.....	23
7. Risikobericht einschließlich der Berichterstattung über die Finanzinstrumente nach § 315 Abs. 2 Nr. 2 HGB.....	24
8. Prognosebericht.....	29
9. Schlusserklärung nach § 312 Ziffer 3 Absatz 3 AktG.....	34
Konzernabschluss .....	35
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	36
Konzern-Bilanz .....	37
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	39
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	40
Anhang zum Konzernabschluss .....	41

## Brief an unsere Aktionärinnen und Aktionäre

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

wir freuen uns Ihnen über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2019 Folgendes berichten zu können:

Die CR Capital Real Estate AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem Investmenthaus entwickelt, was als weiterer wichtiger Meilenstein der erfolgreichen Unternehmensentwicklung bezeichnet werden kann. Damit verbunden war die Anwendung der Bilanzierung gemäß IFRS 10 mit dem Ergebnis, dass die stillen Reserven der Beteiligungen Terrabau GmbH und CR Global Care GmbH sowie ihrer jeweiligen Tochterunternehmen gehoben werden konnten.

Die Tätigkeiten des Teilkonzerns „Terrabau“ umfassen vor allem die Auswahl und Bewertung geeigneter Grundstücke sowie deren Erwerb, die Schaffung von Baurecht, den tatsächlichen Bau, die Vermarktung sowie die Übergabe der Häuser an die Erwerber.

Effiziente Planung, standardisierte Bauweise, die Bebauung großer Flächen sowie langjährige Erfahrung und Kooperation mit ausgewählten Unternehmen zeichnen den Terrabau-Teilkonzern aus; mittlerweile gehört diese Sparte zu den führenden Anbietern in Deutschland, die ihren Kunden bezahlbaren Wohnraum und auch eine solide Markenausstattung anbieten kann.

Der Teilkonzern „Terrabau“ konzentrierte sich im Berichtsjahr 2019 auf das prosperierende Umland der Städte Berlin und Leipzig; die künftige Geschäftstätigkeit soll auf weitere attraktive Regionen Deutschlands ausgeweitet werden.

Die CR Global Care GmbH macht einer breiten Zielgruppe von Kapitalanlegern Neubau-Wohnimmobilien zugänglich, die ein großes Wertpotential besitzen und bietet außerdem Leistungen als Asset- und Property-Manager aus einer Hand an.

Des Weiteren bietet sie ihren Kunden einen direkten Vertriebskanal für den Verkauf ihrer Immobilien. Die langjährige Immobilienexpertise und erfolgreiche Zusammenarbeit mit starken Partnern erlauben es der CR Global Care GmbH ein Bestandsvermögen zu niedrigen Investitionskosten aufzubauen und regelmäßige Kapitalrückflüsse zu sichern.

Der Ergebnissprung von 7,8 Mio. EUR auf über 92 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Umstellung der Bilanzierung auf IFRS 10. Das Eigenkapital erhöhte sich um 89,7 Mio. EUR von 35,4 Mio. EUR auf 125,1 Mio. EUR.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Berichtsjahres 91,4 Prozent, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 13,5 Prozent ausmacht.

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelte sich auch im Aktienkurs der CR Capital Real Estate AG wider. Die Aktie legte 2019 um 86,4 Prozent zu und schloss am 31.12.2019 mit einem Kurs von 30,20 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 113,45 Mio. EUR entspricht.

Die wesentlichen Ziele der CR Capital Real Estate AG bestehen darin, Wertzuwächse ihrer Beteiligungen an den Tochtergesellschaften sowie Investorserträge zu erzielen. Des Weiteren strebt die Gesellschaft an, die positive Geschäfts- und Aktienkursentwicklung weiter voranzutreiben und ihre Aktionäre durch eine aktive Dividendenpolitik am Erfolg teilhaben zu lassen.

Erreicht werden sollen die o.g. Ziele vor allem dadurch, dass die Tochtergesellschaften in zunehmendem Maße an den Wertschöpfungsketten des bezahlbaren Wohnraums in den Metropolregionen Berlin und Leipzig partizipieren.

Wir danken Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, für das uns entgegengebrachte Vertrauen, und hoffen, dass Sie die Entwicklung der CR Capital Real Estate AG 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 AG im Jahr 2019.

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

Berlin, den 16.10.2020

Der Vorstand der CR Capital Real Estate AG  
Stefan Demske

## 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 2019 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. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert.

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

Im Berichtsjahr 2019 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.

In der ersten Sitzung am 21.02.2019 wurde das voraussichtliche Jahresergebnis 2018 HGB/IFRS vorgestellt und analysiert. Nach detaillierter Präsentation der Liquiditätsplanung, berichtete der Vorstand über die aktuelle Entwicklung der einzelnen Projekte der Gesellschaft und die weitere strategische Ausrichtung des Konzerns.

In der Bilanzsitzung am 22.05.2019 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 14.08.2019 war im Wesentlichen die Vorbereitung der Hauptversammlung.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats in seiner Sitzung am 06.11.2019 wurde Herr Mario Weißkopf mit Wirkung ab 01.12.2019 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt und die Umstellung der Bilanzierung der Gesellschaft als Investmentgesellschaft erörtert.

In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 17.12.2019 wurde die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 analysiert, die aktuelle Liquidität besprochen sowie die vorläufigen Ergebnisse 2019 vorgestellt. Dies im Wesentlichen vor dem Hintergrund der Umstellung der Konzern-Bilanzierung auf den IFRS 10-Standard und die Entwicklung der Gesellschaft hin zu einem Immobilieninvestmenthaus.

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 2019 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15.08.2019. Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2019, den Konzernabschluss zum 31.12.2019 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 14.10.2020 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.

Im Berichtsjahr ergab sich folgende Änderung im Aufsichtsrat: Herr Uwe Zimdars schied aus persönlichen Gründen mit Ende der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15.08.2019 aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Stefan Demske wurde an dessen Stelle neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Geschäftsjahr 2020 hat Herr Stefan Demske sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt und wurde zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft wurde Herr Rolf Richter bestellt. Frau Christiane Bohm hat ihre Vorstandstätigkeit für die Gesellschaft zum 31.03.2020 aus persönlichen Gründen beendet. Herr Mario Weißkopff hat seine Vorstandstätigkeit für die Gesellschaft zum 30.06.2020 beendet um sich auf die Geschäftsführungsaufgaben in Konzern-Unternehmen zu konzentrieren.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2019.

Berlin, den 16.10.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Stefan Krach

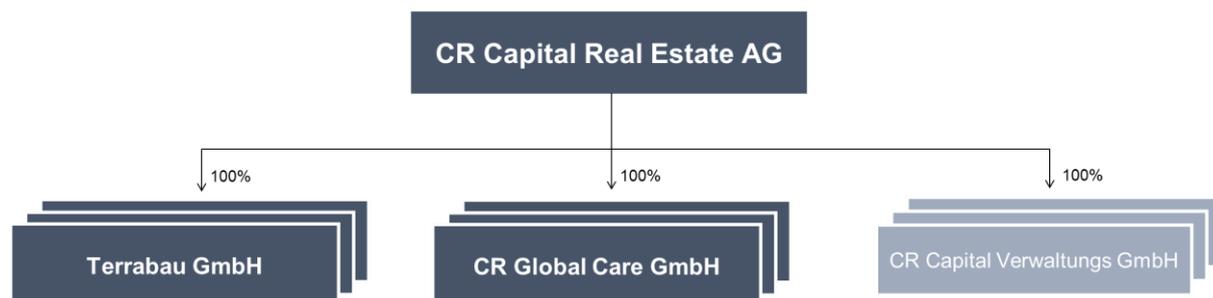
# Konzernlagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsmodell

Die CR Capital Real Estate AG ist eine an der Frankfurter Wertpapierbörse (Basic Board) notierte Investmentgesellschaft, die in wachstumsstarke Unternehmen entlang der Immobilienwertschöpfungskette investiert. Ihre Geschäftstätigkeit besteht in dem Erwerb, Halten und Verkauf von Beteiligungen zur Generierung nachhaltiger Kapitalerträge und Wertsteigerungen.

Der strategische Fokus liegt dabei auf spezialisierten Gesellschaften im Bereich Real Estate, die qualitativ hochwertige Immobilien zu günstigen Herstellungskosten und attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten für eine breite Zielgruppe von Privatpersonen und institutionellen Investoren anbieten.

Die wichtigsten Beteiligungen der CR Capital Real Estate AG im Geschäftsjahr 2019 bildeten die Terrabau GmbH und CR Global Care GmbH (mit ihren jeweiligen Tochtergesellschaften):



Der Teilkonzern Terrabau erreicht mit ihrem Angebot an Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern auch die große Zahl an Eigenheimsuchenden, die für eine Immobilie nicht mehr als durchschnittlich 300.000 EUR ausgeben können – nach dem Statistischen Bundesamt macht dieser Anteil ca. 60% der Nachfrager aus<sup>1</sup>. Dabei weisen die Häuser hochwertige Ausstattungen bekannter Markenhersteller auf, erfüllen grundsätzlich den KfW-Energieeffizienzstandard 55 und können insbesondere aufgrund der Festlegung auf bewährte Bautypen und -materialien zu einem erschwinglichen Festpreis (schlüsselfertig) angeboten werden.

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen, 2018.



Das Angebot erfüllt damit grundsätzlich auch die Fördervoraussetzungen des Bundes und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die den Erwerbern derzeit Zuschüsse i.H.v. 12.000 EUR pro Kind über das „Baukindergeld“ und bis zu 18.000 EUR über das KfW-Förderprogramm „Effizientes Bauen 153“ gewähren.

Die Tätigkeiten des Teilkonzerns Terrabau umfassen die Auswahl und Bewertung geeigneter Grundstücke sowie deren Erwerb, die Baurechtbeschaffung, den tatsächlichen Bau, die Vermarktung sowie die Übergabe der Häuser an die Erwerber. Die effiziente Planung, standardisierte Bauweise und Bebauung großer Flächen sowie langjährige Erfahrung und Zusammenarbeit mit ausgewählten Unternehmen gewährleisten die gleichbleibend hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Immobilien.

Die Projekte sind grundsätzlich eigenkapitalfinanziert. Durch die Anwendung der Makler- und Bauträgerverordnung können Abschlagszahlungen auf den Kaufpreis frühzeitig und planungssicher erfolgen. Der Teilkonzern Terrabau hat insoweit keine Finanzierungskosten zu berücksichtigen und erreicht damit eine höhere Profitabilität.

Die Geschäftstätigkeit des Teilkonzerns Terrabau konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2019 auf die Regionen Berlin, Leipzig und ihr jeweiliges Umland. Der Teilkonzern Terrabau gehört hier mittlerweile zu den führenden Anbietern von bezahlbarem Wohnraum mit Markenausstattungen und soll mittelfristig auch weitere Bundesländer erschließen.

Die CR Global Care GmbH macht Neubau-Wohnimmobilien mit einem hohen Wertpotenzial einer breiten Zielgruppe von Kapitalanlegern zugänglich. Sie bietet damit Leistungen als Asset- und Property-Manager aus einer Hand und ermöglicht ihren Kunden zudem einen direkten Vertriebskanal zum Verkauf ihrer Immobilien.

Die langjährige Immobilienexpertise und Zusammenarbeit mit starken Partnern erlaubt ein Bestandsvermögen zu niedrigen Investitionskosten aufzubauen und regelmäßige Kapitalrückflüsse zu sichern.

Das Leistungsspektrum der Beteiligungen umfasst damit die Entwicklung und Veräußerung von Immobilien, den Bestandsaufbau, die langfristige Vermietung und Angebote zur Kapitalanlage im Bereich Real Estate.

Der Vorstand bestand im Jahr 2019 aus Frau Christiane Bohm, Herrn Thomas Zienterski (ausgeschieden in 2019) und Herrn Mario Weißkopff (ab Dezember 2019).

Der Aufsichtsrat bestand im Jahr 2019 aus Herrn Stefan Krach, Herrn Uwe Zimdars (bis 15.08.2019), Herrn Stefan Demske (ab 16.08.2019) und Herrn Peter Peitz.

## **2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

### ***Deutschland***

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2019 um 0,6% gewachsen<sup>2</sup>. Damit konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) das zehnte Jahr in Folge ein Wachstum verzeichnen.

Allerdings hat sich die konjunkturelle Dynamik merklich verlangsamt – in den vorangegangenen fünf Jahren stieg das BIP durchschnittlich um etwa 2,0%<sup>3</sup>. Dies ist besonders auf die Schwäche der Industrie zurückzuführen. Positive Wachstumsimpulse kamen im Jahr 2019 vor allem aus dem Inland durch preisbereinigte private (+1,6%) und staatliche Konsumausgaben (+2,5%). In beiden Fällen konnte ein deutliches Wachstum gegenüber den zwei Vorjahren verzeichnet werden (private Konsumausgaben 2017 und 2018 jeweils +1,3% zum jeweiligen Vorjahr; Konsumausgaben des Staates 2017 +2,4% und 2018 +1,4% zum jeweiligen Vorjahr). Die Bruttoanlageinvestitionen wiesen im Jahr 2019 ebenfalls eine positive Entwicklung auf. Preisbereinigt wurde 3,8% mehr als im Vorjahr in Bauten investiert.

Im ersten Quartal 2019 befand sich die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr in einem soliden Aufschwung (+0,9%), der im anschließenden zweiten Quartal wieder abnahm

---

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 15. Januar 2020.

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt 2020.

(-0,1%). Die Kapazitäten in der ersten Jahreshälfte waren gut ausgelastet, die durchschnittliche Beschäftigung befand sich mit 44,9 Mio. Erwerbstätigen auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise stiegen nur marginal um 1,5% im Vergleich zum Vorjahr an.

Nach einem kurzen Abschwung im zweiten Quartal konnte die deutsche Wirtschaft im dritten Quartal wieder ein leichtes Wachstum verzeichnen. Das BIP lag preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,1% höher als im zweiten Quartal 2019. Haupttreiber waren neben steigenden Konsumausgaben, sowohl für private (+0,4%) als auch für staatliche (+0,8%) Zwecke, auch die erhöhte Investition in Bauten (+1,2%) und sonstigen Anlagen (+1,0%). Investitionen in Ausrüstungen gingen um 2,6% zurück, was auf Sondereffekte bei den staatlichen Ausrüstungsinvestitionen zurückzuführen ist<sup>4</sup>. Die Beschäftigungszahl stieg derweil an und betrug zum Ende des dritten Quartals durchschnittlich 45,4 Mio. Erwerbstätige.

Im vierten Quartal konnte kein signifikantes Wachstum der deutschen Wirtschaft zum Vorquartal verzeichnet werden. Kombiniert mit dem dritten Quartal 2019 wuchs daher das BIP in der zweiten Jahreshälfte um genau 0,2% und über das ganze Jahr verteilt somit um 0,6% im Vergleich zum Vorjahr<sup>5</sup>.

Der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland setzte sich Destatis zufolge auch im Jahr 2019 fort. Nach den Berechnungen lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2019 um 402.000 Personen und somit um 0,9% höher als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbslosen sank hingegen um 96.000 Personen und somit um 6,5% auf 1,37 Mio. im Verhältnis zum Jahr 2018. Damit verzeichnete Deutschland mit durchschnittlich 45,3 Mio. Erwerbstätigen erneut einen Erwerbstätigkeitsrekord und mit 1,37 Mio. Erwerbslosen den niedrigsten Stand der Erwerbslosigkeit seit der Wiedervereinigung im Jahr 1991<sup>6</sup>.

Die Gesamtwirtschaftsleistung Deutschlands konnte nach anfänglichen Eintrübungen in der ersten Jahreshälfte mit positiven Indikatoren zum Jahresende punkten. Der Ifo-Geschäftsklimaindex für Deutschland stieg im Laufe des vierten Quartals merklich an und verzeichnete mit 96,3 Punkten zwar einen niedrigeren Wert im Verhältnis zum Vorjahr, jedoch auch eine Erhöhung (+1,7%) im Vergleich zum dritten Quartal des laufenden Jahres<sup>7</sup>.

### **Entwicklung Kapitalmärkte**

Nach einem vorausgegangenen verlustreichen Jahr 2018 konnte der Deutsche Aktienindex (DAX) im Jahr 2019 um 26% im Verhältnis zum Vorjahr zulegen<sup>8</sup>. Der Dow Jones Industrial

---

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 22. November 2019.

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 22. Februar 2020.

<sup>6</sup> Ifo Institut: Ifo Geschäftsklima steigt zum Jahresende 2019.

<sup>7</sup> Krieger 2019.

<sup>8</sup> Dpa-AFX 2020.

Average gewann ebenfalls knapp 22% hinzu<sup>9</sup>. Trotz der anhaltenden Unsicherheiten durch politische und geopolitische Risiken, allen voran verursacht durch den Handelsstreit zwischen den USA und China sowie dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union (Brexit), war die Kapitalmarktentwicklung im gesamten Jahresablauf 2019 sehr positiv. Haupttreiber waren die Lockerungen der Geldpolitik seitens der Notenbanken und die sinkende Verzinsung an den Anleihemärkten, welche auch eine Nachfragesteigerung im Aktienhandel zur Folge hatte. Des Weiteren beruhigte die Teileinigung im US-Chinesischen Handelsstreit die weltweiten Aktienmärkte.

### **Deutsche Immobilienwirtschaft**

Der deutsche Immobilienmarkt konnte im Jahr 2019, wie schon in den Vorjahren, seine positive Entwicklung fortsetzen. Von Januar bis November 2019 stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen um 1,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf insgesamt 319.200 Wohnungen<sup>10</sup>. Bei den Wohngebäuden konnte ein Wachstum von 0,2% auf 275.190 Wohnungen verzeichnet werden.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) errechnete für 2019 ein Wohnungsbauvolumen von insgesamt 247,3 Mrd. EUR und einen nominalen Anstieg von 7,6% (Vorjahr 229,9 Mrd. EUR). Das Neubauvolumen im Wohnungsbau belief sich auf 78,5 Mrd. EUR. Dies entspricht einer Wachstumsrate von 7,4% im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr 73,1 Mrd. EUR)<sup>11</sup>.

Laut Empirica haben die Preise für Eigenheime mit 9,3% (Vorjahr +9,1%) wie im Vorjahr stärker zugelegt als die Preise für Wohnungen, die ihrerseits einen Anstieg von 7,6% aufwiesen (Vorjahr +9,0%). Gerade in Ballungsgebieten wurden aufgrund steigender Bodenpreise und wachsender Nachfrage Preisanstiege verzeichnet. Die Preise für Eigentumswohnungen sind derweil im Verhältnis zum Vorjahr leicht rückgängig. So wiesen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Top 7-Städten eine Steigerung des Kaufpreises von 7,6% in Bezug zum Vorjahr auf (Vorjahr +7,7 %).

Der Teilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete 2019 bundesweit einen Preisanstieg von 9,7% (Vorjahr +9,6%) und somit auch eine leichte Erhöhung zum Vorjahr. Hierbei entfielen 9,3% auf die kreisfreien Städte (Vorjahr +9,8%) und 9,0% auf die Landkreise (Vorjahr +9,4%). Seit 2014 sind die deutschlandweiten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt um 58,8% gestiegen, in den kreisfreien Städten um 74,1% und in Landkreisen um 49,8%.

Einer Studie der Deutschen Bank zufolge wiesen die Neuvermietungsrenten im letzten Jahr eine Steigerung von rund 3,25% im Vergleich zum Vorjahr (+5,0%) auf. Nach zwei Jahren mit

---

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt 2020.

<sup>10</sup> Goring, Michelsen, Bruns: Bauwirtschaft weiter im Vorwärtsgang – staatliche Impulse treiben die Preise 2019.

<sup>11</sup> Empirica Institut: Immobilienpreisindex 4/2019 2020.

sehr hoher Wachstumsdynamik wiesen die Wiedervermietungsrenten mit 2,5% eine schwächere Wachstumsrate als im Vorjahr (+3,5%) auf. Dennoch blieb das Wachstumsniveau positiv.

Neben dem niedrigen Zinsniveau wurden die Preisdynamiken durch den Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien verstärkt. Auf der einen Seite trieb der in 2019 seit Jahren herrschende Angebotsmangel die Preise in die Höhe. Dabei geht die Bundesregierung 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 im Baugewerbe zu Kapazitätsengpässen bei Personal und Material, was sich auf die Baukosten niederschlug. Nach Berechnungen des DIW musste mit einem Anstieg der Baupreise im Jahresverlauf 2019 um 4% gerechnet werden.

Eine ebenfalls positive Entwicklung zeigte auch der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen stieg laut BNP Paribas Real Estate in 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 19,6% auf 19,5 Mrd. EUR. Inländische Investoren dominierten mit einem Anteil von rund 91,5% der Investitionen. Stärkste Käufergruppe waren Spezialfonds mit 29,7%, gefolgt von Immobilien AGs/REITs mit 16%. Rund 8,4 Mrd. EUR wurden in Wohnportfolios deutscher A-Städte investiert. Die Hälfte davon bzw. mehr als 4,2 Mrd. EUR entfielen hierbei auf Berlin.

Des Weiteren betrafen mehrere politische Ereignisse 2019 die Immobilienbranche: Eines der größten stellte die Debatte zur Zweckentfremdung von Wohnraum großer Wohnungsgesellschaften dar, um den anhaltenden Mietenanstieg, vor allem in den Großstädten, bremsen zu können. Diese Debatte wurde von den Kommunen schnell beendet und ihr wurde bis auf weiteres ein Riegel vorgeschoben.

Des Weiteren wurde das Mietrechtsanpassungsgesetz um eine weitere Änderung zu Beginn des Jahres 2019 reformiert. Unter anderem wurde die zulässige Modernisierungumlage gesenkt und Mieter können Verstöße gegen die Mietpreisbremse einfacher rügen. Zudem beschloss die Bundesregierung, dass die Mietpreisbremse, welche im Juli vom Bundesverfassungsgericht für grundgesetzkonform erklärt wurde, bis Ende 2025 verlängert und nochmals verschärft werden soll.

Ein weiteres wichtiges Ereignis betraf die Thematik des Klimaschutzes. Im Rahmen des Klimaschutzgesetzes wurden neue Regelungen verabschiedet, welche auch für die Immobilienbranche von Bedeutung sind. Das Heizen wird zukünftig teurer, Strom günstiger und die Sanierungs-AfA bleibt auf selbstgenutztes Wohneigentum beschränkt. Als Gegenpart können hierfür Kosten für Energieberater abgesetzt werden.

Zum Ende des Jahres konnte auch die Zustimmung zu einer Novelle zur Grundsteuerthematik vom Bundesrat erzielt werden, welches 2025 in Kraft treten soll. Die einzelnen Länder des

Bundes können das bestehende Bundesmodell oder eine eigene valide Berechnungsmethode nutzen. Durch die Neufassung können die Kommunen nun mit hohen Einnahmen rechnen, welche ihnen sonst verwehrt geblieben wären.

### ***Immobilienwirtschaft – Teilmarkt Berlin***

Die Berliner Wirtschaft wächst bereits seit Jahren stärker als der bundesdeutsche Durchschnitt. Laut Pressestelle des Berliner Senats, legte die Berliner Wirtschaft 2019 um 3,0 % im Vergleich zu 2018 zu. Der Bundesdurchschnitt lag bei 0,6%.

Wie aus dem Konjunkturbericht 2019 der Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hervorgeht, hielt der wirtschaftliche Aufschwung in Berlin auch in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 an. Das Bauhauptgewerbe etablierte sich weiterhin als treibende Kraft der wirtschaftlichen Entwicklung Berlins. Die Umsätze lagen hierbei den Angaben der Senatsverwaltung zufolge im gesamten Jahr 2019 um 1,1% höher als im Vergleich zum Vorjahr. Hierbei konnten der Wohnungsbau und der öffentliche Bau die Umsätze im Gegensatz zum gewerblichen Bau steigern.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entwickelte sich auch der Berliner Arbeitsmarkt weiter positiv. Den Ergebnissen des Statistik-Amtes zufolge stieg die Anzahl der Erwerbstätigen 2019 auf insgesamt 2,06 Mio. und somit um 2,2% im Vergleich zum Vorjahr. Gegenüberstehend wurde mit 152.565 Personen ein neuer Tiefstwert bei der Anzahl der Erwerbslosen im Jahr 2019 erreicht. Dies entspricht eine Verbesserung um 7,8% im Vorjahresvergleich.

In Berlin hält der Nachholprozess im Hinblick auf die Mietpreise nach Auffassung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) nach wie vor an. Im 2. Halbjahr 2019 sind die mittleren Angebotsmieten im Vergleich zu 2018 um 4,1% angestiegen und befanden sich mit 12,55 Euro/m<sup>2</sup> auf einem absolutem Rekordhoch. Der Anstieg konnte im Vergleich zu den Vorjahren jedoch abgeschwächt werden, sodass die Steigerung unterhalb des Vorjahreswachstums (+8,6%) und des Fünfjahresschnitts (+8,0%) liegt. Dies könnte auf den Mietendeckel zurückzuführen sein. Aufgrund des über viele Jahre aufgebauten Nachfrageüberhangs und nach juristischer Überprüfung des Mietendeckels sei jedoch davon auszugehen, dass die Mieten noch einige Jahre weiter steigen werden.

Auch die Dynamik auf dem Eigentumswohnungsmarkt setzte sich JLL zufolge in Berlin in 2019 weiter fort. Im Mittel kosteten Wohnungen nach JLL etwa 4.700 Euro/m<sup>2</sup> und damit ca. 8,4% mehr als im Vorjahr. Die größten Preissteigerungen gab es in Stadtrandlagen wie Lichterfelde, Lichtenberg, Rudow und Hermsdorf.

### ***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. 2019 ist Leipzig nach Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen weiter gewachsen: Im Vergleich zum Jahresende 2018 stieg die Einwohnerzahl zum 31. Dezember 2019 um 5.151 Personen auf 601.668. Das entspricht einer Wachstumsrate von ca. 0,85%, die vor allem auf zahlreiche Zuzüge zurückzuführen ist. Seit 2000 hat sich die Einwohnerzahl Leipzigs somit um mehr als 100.000 erhöht.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch am Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2019 mit steigenden Mieten und Preisen wider. Die mittlere monatliche Angebotsmiete erreichte Erhebungen des Immobiliendienstleisters JLL zufolge 7,25 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat. Im Vergleich zu 2018 sind die Angebotsmieten – im Gegensatz zu den Vorjahren – um etwa ein Prozent gesunken. Auch bei den Neubaumieten wurde ein Rückgang von 2,6% verzeichnet und lagen somit bei 10,50 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat. Im Vorjahr wurde hier eine Preissteigerung von 15,2% registriert.

JLL zufolge führt der Leipziger Eigentumswohnungsmarkt mit einem Anstieg von 11,2% die Spitzenposition unter den großen deutschen Metropolen hinsichtlich der Preisdynamik weiterhin an. Mit 2.260 EUR/m<sup>2</sup> liegt das mittlere Niveau in 2019 allerdings unter dem der anderen von JLL betrachteten „Big-8-Städte“ Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart).

### **3. Geschäftsverlauf**

In den ersten 6 Monaten des Jahres 2019 lag der Schwerpunkt der geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft auf der Entwicklung und Realisierung von marktgängigen Wohnimmobilien im Speckgürtel Berlins sowie in Schkeuditz, einer hervorragend positionierten Kleinstadt im Herzen der Metropolregion Leipzig/Halle.

Das operative Geschäft entwickelte sich planmäßig und auch die Wertentwicklung des Bestandsportfolios wies einen erfreulichen Trend auf, bei dem im Geschäftsjahr weder Zu- noch Abgänge zu verzeichnen waren.

Presse und Rundfunk berichten seit geraumer Zeit übereinstimmend darüber, dass der Urbanisierungsdruck auf die deutschen Ballungsräume, vor allem auf die jeweiligen Speckgürtel, offenbar noch längerfristig anhalten wird, da insbesondere junge Familien aus den Großstädten zunehmend in das nahe Umland ziehen möchten.

Außerdem nimmt die Attraktivität der Agglomerationsgürtel der Großstädte Berlin und Leipzig auch deshalb zu, weil aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung und der damit einhergehenden Akzeptanz der Arbeit im „Home Office“ immer mehr Arbeitnehmer „Wohnen und Arbeiten“ auch außerhalb einer Großstadt in Einklang bringen können.

Als ein Beleg für die vorstehend getroffenen Einschätzungen kann auf den Berliner „Tagesspiegel“ verwiesen werden, welcher in seiner Ausgabe vom 11. Juli 2020 darüber berichtet, dass gemäß einer Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC offenbar jeder dritte Berliner das Pendeln zwischen Umland („Speckgürtel“) und Großstadt in Betracht zieht.

Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass sich die positive Entwicklung des operativen Geschäfts auch in absehbarer Zeit fortsetzen wird.

Gemäß IFRS 10 hat die CR Capital Real Estate AG ab dem 1. Juli 2019 ihr Konzernrechnungswesen in der Weise umgestellt, dass das Beteiligungsportfolio im Sinne von IFRS 10.27 („fair value“) gesteuert und die Bilanzierung der Anteile erfolgswirksam durchgeführt wird (IFRS 10.31 und IAS 27.8A). Die Umstellung ermöglichte die Hebung stiller Reserven.

Die wesentlichen Beteiligungen der CR Capital Real Estate AG sind die Terrabau GmbH und die CR Global Care GmbH.

Im Wirtschaftsjahr 2019 verlegte die CR Capital Real Estate AG ihre Geschäftsräume nach Kleinmachnow und profitiert somit von einem niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz und einer modernen, größeren und günstigeren Mietfläche.

## **4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach HGB**

### ***Vermögenslage***

Summe der gesamten Aktiva per 31.12.2018	TEUR 31.410
Summe der gesamten Aktiva per 31.12.2019	TEUR 37.719
Erhöhung zum 31.12.2019	TEUR 6.309

Die Zunahme der gesamten Aktiva per 31. Dezember 2019 resultiert vor allem aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

### **Anlagevermögen**

Summe des gesamten Anlagevermögens per 31.12.2018	TEUR 23.087
Summe des gesamten Anlagevermögens per 31.12.2019	TEUR 23.500
Erhöhung zum 31.12.2019	TEUR 413

Die Zunahme des Anlagevermögens per 31. Dezember 2019 ist auf die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie auf die Anschaffung von Büromöbeln zurückzuführen.

### **Umlaufvermögen**

Zum 31. Dezember 2019 verfügte die CR Capital Real Estate AG über Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von insgesamt TEUR 727 (Vorjahr: TEUR 2.410).

Die Abnahme der liquiden Mittel resultiert vor allem aus der Erhöhung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

### **Finanzlage**

Oberstes Ziel des Finanzmanagements der CR Capital Real Estate AG ist die Sicherstellung einer angemessenen Liquidität, um jederzeit die bestehenden Unternehmensziele und Zahlungsverpflichtungen finanzieren zu können.

Summe des Eigenkapitals per 31.12.2018	TEUR 31.064
Summe des Eigenkapitals per 31.12.2019	TEUR 32.808
Erhöhung zum 31.12.2019	TEUR 1.744

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 86,98% (Vorjahr: 98,90%).

## **Ertragslage**

Die CR Capital Real Estate AG übernahm aus den im Geschäftsjahr 2019 verwalteten Beteiligungen

- aus Gewinnabführungsverträgen insgesamt	TEUR	466
- aus der Vereinnahmung von Dividenden insgesamt	TEUR	6.993
- aus der Ergebnisverwendung insgesamt	TEUR	2

## **Gesamtaussage**

Der Vorstand schätzt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auch das Geschäftsjahr 2019 als sehr positiv ein. Die Entwicklung von Umsatz und Ergebnis sind erfreulich.

## **5. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach IFRS**

### **Vermögenslage**

Summe der gesamten Aktiva per 31.12.2018	TEUR 45.439
Summe der gesamten Aktiva per 31.12.2019	TEUR 136.904
Erhöhung zum 31.12.2019	TEUR 91.465

Der Anstieg der Aktiva umfasst im Wesentlichen die Wertsteigerung der Finanzanlagen.

### **Finanzlage**

Das Finanzmanagement des Konzerns umfasst vor allem die Sicherstellung einer entsprechenden Liquidität zur Finanzierung der unternehmerischen Ziele sowie der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

### **Ertragslage**

Per 31. Dezember 2019 beträgt das EBITDA des Konzerns TEUR 91.267 (Vorjahr: TEUR 11.611) bei einem Jahresergebnis von TEUR 92.469 (Vorjahr: TEUR 7.800).

Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt am Bilanzstichtag 91,37 % (Vorjahr: 77,9 %).

## Gesamtaussage

Der Vorstand schätzt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und somit auch das Geschäftsjahr 2019 als insgesamt sehr positiv ein.

## 6. Entwicklung der Aktie am Kapitalmarkt

in Prozent (Schlusskurse 31.12.2018 = 100)



		2019	2018	2017
Höchstkurs <sup>1)</sup>	EUR	30,80	16,50	10,40
Tiefstkurs <sup>1)</sup>	EUR	13,60	9,10	7,71
Jahresabschluss <sup>1)</sup>	EUR	30,20	16,30	10,16
Kursentwicklung <sup>1)</sup>	%	86,42	57,48	7,00
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mio. EUR	113,45	61,2	38,2
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2019	Stück	2.773	1.709	1.300
Aktienanzahl zum 31.12.	Stück	3.756.754	1.878.377	1.878.377
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (IFRS)	EUR	24,69	2,13	1,57

<sup>1)</sup> Xetra-Schlusskurse

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde Ende September des Jahres 2019 von 1.878.377 EUR um 1.878.377 EUR auf 3.756.754 EUR durch Ausgabe von 1.878.377 Gratisstückaktien erhöht. Die Anzahl der Aktien belief sich somit zum 31.12.2019 auf 3.756.754 Stück.

Die Aktie legte im Jahr 2019 um 86,4% zu und entwickelte sich damit stärker als der DAX (+26,4%), MDAX (+31,4%) und SDAX (+31,6%). Insbesondere im 2. Halbjahr konnte sich die

Aktie gegen den allgemeinen Abwärtstrend im Markt behaupten und stieg ab Ende August stetig.

Zum Ultimo 2019 schloss die Aktie mit 30,20 EUR, nachdem sie mit einem Kurs von 16,20 EUR am 02.01.2019 in das Jahr gestartet war. Die Marktkapitalisierung zum 31.12.2019 betrug 113,45 Mio. EUR (Vorjahr: 61,2 Mio. EUR). Der Unternehmenswert ist für die Aktionäre während des Geschäftsjahres 2019 um rund 85% gestiegen.

Der höchste Kurs wurde am 27.12.2019 bei 30,80 EUR erreicht, das Tief notierte am 08.02.2019 bei 13,60 EUR (Xetra-Kurse). Das durchschnittliche, tägliche Handelsvolumen an allen deutschen Handelsplätzen lag im Geschäftsjahr 2019 bei 2.773 Aktien. Im Vergleich zum Vorjahr (1.709 Aktien) entspricht dies einem Anstieg von 62,26%. Auf die Handelsplattform Xetra entfielen 76,60% des durchschnittlichen, täglichen Handelsvolumens.

Auch im Jahr 2019 wurde das Unternehmen durch die Aktienanalysten der GBC AG analysiert. GBC stufte die Aktie mit einem Kursziel von 48,30 EUR (Vorjahr 35,40 EUR) durchweg als Empfehlung („Buy“) ein. Des Weiteren wurde das Unternehmen von der First Berlin Equity Research GmbH analysiert, welche Ende September 2019 ebenfalls eine Studie mit einer Kaufempfehlung der Aktie veröffentlichte.

## **7. 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 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 wesentlichen 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 und die COVID-19-Pandemie 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. Da die Unternehmenstätigkeit der CR Capital Real Estate AG und ihrer Beteiligungen 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 Beteiligungen 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 und ihrer Beteiligungen liegen, umfassen u.a. Veränderungen der verfügbaren Einkommen der Haushalte, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik. Auch können das Wirtschaftswachstum, die

Arbeitslosenquote oder eine Reduktion der Konsumausgaben die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

### ***Erlörisiken***

Risiken des Immobilienhandels liegen im Wesentlichen in der Preiskalkulation aufgrund konjunktureller Schwankungen. So kann sich, aufgrund ökonomischer Entwicklungen, die Nachfrage nach den von den Beteiligungen entwickelten Wohnimmobilien reduzieren, was Erlörisiken zur Folge haben kann. Dies trifft auch auf die Veräußerung von Beteiligungen zu.

Können geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden, kann sich dies negativ auf die Rendite und Liquidität der Beteiligungen und auf die CR Capital Real Estate AG auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufzeitraums von Immobilien. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen bewirken. Dies könnte 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 den Beteiligungen entwickelten, qualitativ hochwertigen Immobilien zu Verkaufspreisen unterhalb des aktuellen Marktniveaus angeboten werden und somit einer geringen Nachfragesensitivität ausgesetzt sind, sieht der Vorstand keine gravierenden Erlörisiken für das Immobilieninvestmenthaus.

Zudem sind die Beteiligungen durch das Bestandsgeschäft in der Lage, nicht veräußerte Objekte kostengünstig in den eigenen Bestand aufzunehmen, sodass sich aus den Erlörisiken auch Chancen auf wiederkehrende Mieteinnahmen ergeben können.

### ***Bestandsrisiken***

Das potenzielle Leerstandsrisiko bei Bestandsimmobilien wird durch ein aktives Asset Management, einen kontrollierten Portfoliomix sowie 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 der Beteiligungen und damit auf die CR Capital Real Estate AG 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 der Unternehmen haben und dazu führen, dass weniger Objekte angekauft werden können, da sie die geforderte Rendite nicht mehr erwirtschaften. Andererseits ergeben sich aus den Preissteigerungen wiederum auch Wertsteigerungen für die bereits angekauften Objekte.

### ***Baukostenrisiken***

Das Bauträgeschäft der Beteiligungen 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. Hinzu kommt, dass der Teilkonzern Terrabau eine typisierte Bauweise nutzt und nur Neubauten ohne Keller errichtet.

Dennoch sind Risiken hinsichtlich der Verfügbarkeit von Bauleistungen sowie der Baupreise nicht auszuschließen. Laut Statistischem Bundesamt haben sich im vierten Quartal 2019 die Baukosten für Wohngebäude, konventioneller Bauart, um 3,8%, im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres erhöht. Da auch für 2020 mit einem hohen Bauvolumen zu rechnen ist, sind weitere Baukostensteigerungen und damit verbundene Risiken für die Budgeteinhaltung und den Gesamtprojekterfolg nicht auszuschließen.

Die Terrabau GmbH, als Beteiligung der 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 des Terrabau Konzerns wird vom Vorstand der CR Capital Real Estate AG als sehr gering eingeschätzt, da Verkäufe erst getätigt werden, wenn eine ausreichende Finanzierung zum Erwerb des Objekts seitens des Erwerbers nachgewiesen werden kann. Des Weiteren sorgen die Zahlungsmodalitäten der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für planbare und auskömmliche Liquiditätszuflüsse.

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 CR Capital Real Estate AG und ihre Beteiligungen unterliegen hinsichtlich ihrer Erträge der Ertragssteuer. Da die Umsatzsteuer der Nachunternehmerrechnungen aufgrund der Regelungen des Umsatzsteuergesetzes für den Teilkonzern Terrabau Kostenbestandteil ist, wirken sich Veränderungen des gesetzlichen Umsatzsteuertarifs auf die Baukosten aus.

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. Die CR Capital Real Estate AG und ihre Beteiligungen beugen 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 Investmentgesellschaften 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 Kapitaleistungen 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***

Die CR Capital Real Estate AG sowie die Beteiligungen verfügen 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, auch vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie. Die Beteiligungen der CR Capital Real Estate AG bedienen eine steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen Berlin und Leipzig und verfügen 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 bzw. deren Beteiligungen gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## **8. Prognosebericht**

### ***Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen***

Aufgrund der COVID-19-Pandemie mussten die Berechnungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) zum Wirtschaftswachstum in Deutschland für das Jahr 2020 nachträglich korrigiert werden.

Nach einem zehnjährigen Aufschwung wird eine abrupte Entschleunigung der deutschen Wirtschaft prognostiziert. National und international werden mit insgesamt stagnierenden oder gar negativen Wachstumsraten gerechnet. Die Bundesregierung erwartet für 2020 einen Rückgang des nationalen BIP um -6,3% (Vorjahr: +0,6%)<sup>12</sup>. Für die Eurozone rechnet die Weltbank mit einem Rückgang des BIP von -9,1% (Vorjahr: +1,7%) und für die USA wird ein Rückgang von -6,1% (Vorjahr: + 2,5%) prognostiziert. Der Rückgang der Weltwirtschaft wird seitens der Weltbank 2020 auf -5,2% (Vorjahr: 3,0%) geschätzt. Für 2021 wird hingegen seitens der Weltbank wieder mit positiven Wachstumsraten gerechnet. So soll die Eurozone wieder um 4,5% wachsen, die Weltwirtschaft um 4,2% und die Wirtschaft der USA um 4,0%<sup>13</sup>. Deutschland soll laut Berechnungen des BMWi im Jahr 2021 hingegen wieder ein Wirtschaftswachstum von 5,2% aufweisen<sup>14</sup>.

Kontrastiert werden diese Erwartungen durch die skeptische Stimmung am Markt. Demnach ist damit zu rechnen, dass sich das Geschäftsklima in der Wirtschaft deutlich eintrübt. Der ifo Wirtschaftsklimaindex in der Euro-Zone ist laut ifo World Economic Survey vom vierten Quartal 2019 auf -16,3 (Vorjahr: +6,6) gesunken. Treiber für die pessimistischen Erwartungen sind zum Status quo u.a. geopolitische Unsicherheiten wie der Brexit, die geringe Nachfrage aus China und der Handelskonflikt zwischen Washington und Peking, die auch im Jahr 2020 weiterhin ihre Relevanz behalten. In Europa wachsen zudem die Risiken, dass sich die Haushaltsdefizite Frankreichs und Italiens weiterhin 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. Es ist davon auszugehen, dass sich die pessimistische Erwartungshaltung und somit auch der ifo Wirtschaftsklimaindex durch die voranschreitende COVID-19-Pandemie im kommenden Jahr 2020 nochmals verschlechtern wird.

Für die deutsche Wirtschaft wird erwartet, dass sich die deutsche Automobilindustrie von den Auswirkungen der Umstellung auf den neuen Abgasprüfstandard WLTP 2019 erholt<sup>15</sup>. Jedoch wird auch hier die COVID-19-Pandemie die Nachfrage und Auslastung maßgeblich beeinflussen, sodass mit einem Rückgang der Konjunktur zu rechnen ist.

Dieser Rückgang schlägt auch auf den Arbeitsmarkt nieder. Laut Prognose werden sich über zehn Millionen Beschäftigte im Jahr 2020 in Kurzarbeit befinden. Dies resultiert in einem niedrigeren Lohnniveau, welches dazu führt, dass die verfügbaren Einkommen der privaten

---

<sup>12</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: *Wirtschaftliche Entwicklung und Konjunktur 2020*.

<sup>13</sup> The world bank: *Global Economic Prospects 2020*.

<sup>14</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2020.

<sup>15</sup> Jannsen, Kallweit: *Auswirkungen des neuen WLTP-Prüfverfahrens 2018*, S. 831-832.

Haushalte deutlich sinken werden. Das BMWi rechnet mit einem Rückgang der privaten Konsumausgaben um -7,4%. Die Bundesregierung wird laut BMWi die staatlichen Konsumausgaben um 1,1% zum Vorjahr auf 3,7% erhöhen, um einen gewissen Anteil des wirtschaftlichen Rückgangs zu kompensieren<sup>16</sup>.

Die Berliner Wirtschaft wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2020 stark von der COVID-19-Pandemie gezeichnet sein. Es wird je nach Wirtschaftszweig mit einem Rückgang des BIP zwischen fünf und zehn Prozent gerechnet. Hierbei wird der Dienstleistungszweig im Bereich Tourismus, Hotellerie und Gastronomie aufgrund der zeitlichen Ausgangsbeschränkungen zur Eindämmung der Pandemie stark betroffen sein. Gleichwohl rechnen Experten auch mit einem raschen Wiederanstieg der Wirtschaftsleistung, wenn nach einigen Wochen die Regularien gelockert und im Zuge der Eindämmung auch eine gewisse Lernkurve mit den Maßnahmen einhergeht. Die Berliner Wirtschaftsleistung könnte sich somit in den kommenden Jahren wieder rasch erholen und am Wachstum wieder anknüpfen.

### ***Immobilienwirtschaft***

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 im Jahr 2007 leben. Im selben Zeitraum seien aber nur insgesamt 286.000 Wohnungen fertiggestellt worden. So wird auch für 2020, trotz des Fortbestehens der COVID-19-Pandemie, weiterhin von einem Nachfrageüberhang ausgegangen, da der Markt nach Wohnimmobilien als nicht gesättigt gilt. Die Bauindustrie prognostiziert, dass 2020 bis zu 330.000 neue Wohnungen entstehen – eine Zahl, die unterhalb der von der Bundesregierung ausgegebenen 350.000 bis 400.000 neuen Wohnungen liegt<sup>17</sup>. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für 2019 eine Steigerung des nominalen Bauvolumens im Wohnungsbau von 5,8% auf 83,1 Mrd. EUR<sup>18</sup>.

Das für 2020 erwartete, weiterhin günstige Zinsumfeld ist ein zusätzlicher Faktor, der sich auf die Nachfrage nach Immobilien auswirken dürfte. EZB-Präsidentin Christine Lagarde hatte bekräftigt, die Schlüsselzinsen weiterhin bis auf unbestimmte Zeit auf dem aktuellen Niveau von 0,0% zu belassen. Des Weiteren wurde auch der Einlagezins bei -0,5% belassen, um die Banken weiterhin dazu zu bewegen Kredite zu vergeben, um damit die Konjunktur weiter zu

---

<sup>16</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2020.

<sup>17</sup> Das deutsche Baugewerbe: Konjunkturprognose 2020 2020.

<sup>18</sup> Goring, Michelsen, Bruns 2019.

unterstützen<sup>19</sup>. Darüber hinaus hat die EZB ein sogenanntes PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) Ankaufprogramm für Anleihen öffentlicher und privater Schuldner in Höhe von über 1.350 Mrd. EUR ins Leben gerufen, um die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie auffangen zu können.

Experten gehen außerdem davon aus, dass die Impulse aus der Einführung des Baukindergeldes und höhere Abschreibungen für den Mietwohnungsbau weiterhin positiv zur Nachfrageentwicklung – aber auch zum Preisauftrieb – beitragen. Dies lässt den Entschluss zu, dass trotz des wirtschaftlichen Abschwungs, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, die Zeichen im Wohnungsbau weiter auf Expansion gerichtet sind.

Der positiven Nachfrage steht die hohe Auslastung der Bauwirtschaft und die damit einhergehenden Verzögerungen und Preissteigerungen entgegen. Eine Herausforderung für die Immobilienbranche im Jahr 2020 wird sein, die bestehenden Kapazitäten in langer Sicht zu planen und auszuweiten, um die Produktion auch für die kommenden Jahre erhöhen zu können.

### ***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 München<sup>20</sup>. 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 Verkehr prognostiziert für Stahnsdorf in Potsdam-Mittelmark bis 2020 (2030) ein Bevölkerungswachstum von 4,2% (11,9%) auf 15.875 (17.061) Einwohner. Für Velten wird bis 2020 (2030) ein Zuwachs von 3,0% (7,4%) auf 12.172 (12.695) Einwohner

---

<sup>19</sup> Europäische Zentralbank: Rede von Fr. Schnabel: die Geldpolitik der EZB in der Corona Krise 2020.

<sup>20</sup> Münter, Osterhage: Trend Reurbanisierung – Analyse der Binnenwanderungen in Deutschland 2006-2015 2018.

erwartet und Petershagen wächst bis 2020 (2030) um 2,4% (1,5%) auf 15.072 (14.943) Einwohner<sup>21</sup>.

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 IV/2019 der Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen hervorgeht<sup>22</sup>. 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 2020 optimistisch, insbesondere aufgrund der gut gefüllten Auftragsbücher.

### ***Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2020***

Die Unternehmensleitung geht davon aus, dass 2020 die positive Entwicklung des Immobilieninvestmenthauses fortgeführt und weiter ausgebaut werden kann, sodass mit zweistelligen Wachstumsraten zu rechnen ist. Die CR Capital Real Estate AG hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die COVID-19-Pandemie zum Aufstellungsdatum des vorliegenden Geschäftsberichts als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Dies bedeutet, dass die CR Capital Real Estate AG zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche negative Folgen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird. Jedoch sind die langfristigen Konsequenzen dieser Pandemie auf die Immobilien- und Finanzmärkte aufgrund verschiedener Unsicherheiten zum heutigen Stand nicht genau abschätzbar.

Der Vorstand der CR Capital Real Estate AG geht 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.

---

<sup>21</sup> Bericht der Raumbewertung (2018). Referenzwerte aus 2016.

<sup>22</sup> Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Statistischer Quartalsbericht IV/2019.

## **9. Schlusserklärung nach § 312 Ziffer 3 Absatz 3 AktG**

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält:

„Unsere Gesellschaft sowie die Beteiligungen 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.“

# Konzernabschluss

Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	36
Konzern-Bilanz .....	37
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	39
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	40

# Konzernabschluss

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			<b>2.873.921,05</b>	<b>26.309</b>
Umsätze aus Vermietung und Hausverwaltung	6.1.	282.705,24		778
Aufwendungen aus Vermietung und Hausverwaltung	6.2.	-50.982,55		-142
Mietergebnis			231.722,69	636
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.1.	1.634.371,81		16.871
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	6.3.	-1.229.093,15		-13.549
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			405.278,66	3.322
Umsätze aus Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.1.	956.844,00		8.660
Aufwendungen aus Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.4.	-730.698,15		-8.427
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			226.145,85	233
Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft	6.5.	100.291.425,90		0
Aufwendungen aus dem Beteiligungsgeschäft	6.6.	-6.687.703,45		0
Ergebnis aus dem Beteiligungsgeschäft			93.603.722,45	
Sonstige betriebliche Erträge	6.7.		1.172.336,37	150
Neubewertung der Renditeliegenschaften	6.8.		0,00	10.348
<b>2. Profit from Operations</b>			<b>95.639.206,02</b>	<b>14.689</b>
Personalaufwand	6.9.	-1.494.357,09		-1.634
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen	6.10.	-40.429,16		-34
Wertminderung Vorräte und Forderungen	6.11.	0		-17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.12.	-2.877.736,06		-1.444
<b>3. EBIT</b>			<b>91.226.683,71</b>	<b>11.560</b>
Finanzerträge	6.13.	367.851,38		1
Finanzaufwendungen	6.14.	-253.561,30		-211
<b>4. EBT</b>			<b>91.340.973,79</b>	<b>11.350</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.15.	1.130.665,27		-3.533
Sonstige Steuern		-2.034,00		-17
<b>5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>			<b>92.469.605,06</b>	<b>7.800</b>
zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			92.469.605,06	7.800
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			0	0
			<b>92.469.605,06</b>	<b>7.800</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>7.</b>		<b>24,69</b>	<b>2,13</b>

# Konzern-Bilanz

## 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

<b>AKTIVSEITE</b>				
	<b>Notes</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Vorjahr TEUR</b>
Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	8.1.	1.070.049,26		3.940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.2.	285.300,98		268
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	8.3.	4.320.840,46		1.810
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	8.4.	12.071.184,99		3.135
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.5.	1.527.872,68		156
Forderungen aus Ertragssteuern	8.6.	6.434,19		0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			<b>19.281.682,56</b>	<b>9.309</b>
Immaterielle Vermögenswerte	8.7.	6.583,00		10.408
Geschäfts- oder Firmenwert	8.7.	6.578.883,08		6.579
Sachanlagen	8.7.	105.356,00		76
Finanzanlagen	8.8.	100.531.629,88		3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.9.	10.400.000,00		19.064
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>117.622.451,96</b>	<b>36.130</b>
<b>Summe Aktiva</b>			<b>136.904.134,52</b>	<b>45.439</b>

**PASSIVSEITE**

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungen	8.10.	1.252.772,08		325
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	8.11.	133.589,83		110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.11.	1.136.408,41		601
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	8.12.	1.551.498,97		0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.12.	176.073,36		448
<b>Kurzfristige Schulden</b>			<b>4.250.342,65</b>	<b>1.484</b>
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	8.13.	5.210.003,38		1.834
Latente Steuern	8.14.	2.353.479,09		6.716
<b>Langfristige Schulden</b>			<b>7.563.482,47</b>	<b>8.550</b>
Gezeichnetes Kapital	8.15.	3.756.754,00		1.878
Gesetzliche Rücklage	8.15.	192.716,46		193
Kapitalrücklage	8.15.	13.672.092,00		15.545
Andere Gewinnrücklagen	8.15.	1.185.622,26		1.185
Bilanzgewinn	8.15.	106.278.873,46		16.619
abzüglich eigener Anteile	8.15.	-21.302,94		-15
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital		125.064.755,24		35.405
Nicht beherrschende Gesellschafter		25.554,16		0
<b>Eigenkapital</b>			<b>125.090.309,40</b>	<b>35.405</b>
<b>Summe Passiva</b>			<b>136.904.134,52</b>	<b>45.439</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

Laufende Geschäftstätigkeit	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzgl. sonstiger Steuern	91.338.939,79		11.332
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen	39.692,18		34
3. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften, der Erst- und Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-41.589.491,50		-3.099
4. Veränderung aus Zeitbewertungen	-48.000.000,00		-10.348
5. Zinserträge	-367.851,38		-1
6. Zinsaufwendungen	253.561,30		212
7. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-13.092.396,12		4.667
8. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	8.983.684,72		485
9. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.433.861,01		3.282
10. Erhaltene Zinsen	611,75		1
11. Gezahlte Zinsen	-25.371,64		-211
12. Gezahlte Ertragssteuern	-78.040,25		-47
<b>13. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>-2.763.661,15</b>	<b>3.025</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
1. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	0,00		3
2. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-76.844,66		-24
3. Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	405.000,00		8.660
4. Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen und Tochterunternehmen	0,00		-400
5. Auszahlungen für als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-700.151,83		-1.461
<b>6. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-371.996,49</b>	<b>6.778</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
1. Aus- u. Einzahlungen für den Kauf/Verkauf eigener Aktien	0,00		1.050
2. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.507.276,29		0
3. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-105.449,64		-7.057
4. Dividenden	-2.809.357,50		-1.834
<b>5. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>592.469,15</b>	<b>-7.841</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>-2.543.188,49</b>	<b>1.962</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-326.443,05		-6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.939.680,80		1.984
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>1.070.049,26</b>	<b>3.940</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Abzüglich eigener Anteile	Eigenkapital insgesamt
<b>1. Stand 31. Dezember 2017</b>	<b>1.878.377,00</b>	<b>192.716,46</b>	<b>16.905.401,00</b>	<b>1.185.622,26</b>	<b>8.818.674,99</b>	<b>-592.760,54</b>	<b>28.388.031,17</b>
2. Dividenden	0,00	0,00	-1.833.738,00	0,00	0,00	0,00	-1.833.738,00
3. Eigene Anteile	0,00	0,00	473.334,00	0,00	0,00	576.929,60	1.050.263,60
4. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	7.799.950,91	0,00	7.799.950,91
<b>5. Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>1.878.377,00</b>	<b>192.716,46</b>	<b>15.544.997,00</b>	<b>1.185.622,26</b>	<b>16.618.625,90</b>	<b>-15.830,94</b>	<b>35.404.507,68</b>
6. Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.554,16
6. Dividenden	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.809.357,50	0,00	-2.809.357,50
7. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1.878.377,00	0,00	-1.872.905,00	0,00	0,00	-5.472,00	0,00
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	92.469.605,06	0,00	92.469.605,06
<b>9. Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>3.756.754,00</b>	<b>192.716,46</b>	<b>13.672.092,00</b>	<b>1.185.622,26</b>	<b>106.278.873,46</b>	<b>-21.302,94</b>	<b>125.090.309,40</b>

# Anhang zum Konzernabschluss

Anhang zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

## 1. Grundlagen

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

Der Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG zum 31. Dezember 2019 ist nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2019 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) werden ebenfalls angewendet. Der Konzernabschluss entspricht in der vorliegenden Fassung der Vorschrift des § 315e des Handelsgesetzbuchs (HGB). Sie bildet die Rechtsgrundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung(EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfolgt gemäß § 315e Abs. 3 HGB.

Ein Konzernabschluss wurde erstmals auf den 31. Dezember 2008 entwickelt. Die Berichtsperioden entsprechen dem Kalenderjahr. Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften haben einen mit der CR Capital Real Estate AG übereinstimmenden Abschlussstichtag.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Entwicklung des Konzerneigenkapitals sowie den Konzernanhang.

Die Konzernwährung lautet auf EUR. Alle Beträge werden in EUR angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Die Werte für das Geschäftsjahr 2019 sind in EUR und für das Vorjahr in TEUR angegeben.

## **2. Geschäftstätigkeit / Status der CR Capital Real Estate AG als Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10**

Die satzungsgemäße Geschäftstätigkeit der CR Capital Real Estate AG umfasst den Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen aller Art zum Zweck der Erreichung von Wertsteigerungen und/oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen; der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Das Kerngeschäft der CR Capital Real Estate AG bestand ursprünglich darin, als operativ tätiger Bauträger zu agieren. Dieses Kerngeschäft wurde dahingehend modifiziert, dass die eingeworbenen finanziellen Mittel nunmehr für den Erwerb von Gesellschaften und deren Weiterentwicklung verwendet wurden. In Umsetzung dieser Strategie hat die CR Capital Real Estate AG im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 sämtliche operative Tätigkeiten eingestellt und diese in zwei voneinander unabhängigen Gesellschaften ausgegliedert. Die Ertragskraft der wesentlichen Investments wird dabei auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts bewertet und beurteilt. Da die CR Capital Real Estate AG die Tatbestandsmerkmale gem. IFRS 10.27 (28) erfüllt, ist sie als Investmentgesellschaft zu qualifizieren.

## **3. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (geänderte Standards und Interpretationen)**

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2019 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital Real Estate AG keine wesentlichen oder gar keine Auswirkungen ergaben:

- Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2015 – 2017),
- IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung,
- Änderungen an IFRS 16 - Leasingverhältnisse,
- Änderungen an IAS 19 - Planänderung, -kürzung oder -abgeltung,
- Änderungen an IAS 28 - Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen,
- IFRIC 23 - Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung.

## **4. Konsolidierungsgrundsätze / Konsolidierungskreis**

Da die CR Capital Real Estate AG unter die Regelungen für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 fällt, hat sie grundsätzlich ihre Tochterunternehmen nicht zu konsolidieren. Stattdessen hat sie die Anteile an ihren Tochterunternehmen ergebniswirksam zum beizulegenden

Zeitwert zu bewerten. Ausgenommen von diesem Konsolidierungsverbot sind Tochterunternehmen, die weitere Dienstleistungen in Bezug auf die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erbringen.

Nach IFRS 10 (B101) hat ein Unternehmen, das den Status einer Investmentgesellschaft erlangt, die Konsolidierung sämtlicher Tochterunternehmen, die keine Dienstleistungen erbringen, einzustellen. Somit sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden der betreffenden Tochterunternehmen aus der Konzernbilanz auszubuchen. Die dadurch entstehenden Beteiligungen werden jeweils mit ihrem beizulegenden Zeitwert als Zugang bei den Finanzanlagen erfasst.

Die nachfolgenden Beteiligungen, die nicht konsolidiert wurden, sind ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bewertet:

<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteile in %</b>	<b>Stichtag der Beherrschungsübernahme</b>
<b>Terrabau GmbH</b>	Kleinmachnow	100,00	27.12.2016
CR Projekt Vier GmbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	22.11.2018
CR Projekt Fünf GmbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	22.11.2018
CR Projekt Sieben GmbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	22.11.2018
CR Projekt Acht GmbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	08.10.2019
CR Projekt Neun GmbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	08.10.2019
CR Projekt Zehn GmbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	08.10.2019
<b>CR Global Care GmbH (vormals: KENT Propertymanagement GmbH)</b>	Kleinmachnow	100,00	22.11.2018
Clavis 2 Projekt GmbH <sup>2) 3)</sup>	Kleinmachnow	100,00	27.12.2016
CR Projekt Eins GmbH <sup>2) 4)</sup>	Kleinmachnow	100,00	14.11.2017
KENT Immobilienmanagement GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	100,00	14.12.2017
KENT Projekt 1 GmbH <sup>5)</sup>	Berlin	100,00	08.10.2019
KENT Projekt 2 GmbH <sup>5)</sup>	Berlin	100,00	08.10.2019
CR Projekt Sechs GmbH <sup>5)</sup>	Kleinmachnow	100,00	22.11.2018

- 1) Mittelbar über die Terrabau GmbH
- 2) Mittelbar über die CR Global Care GmbH
- 3) Davon unmittelbar 6,00% über die CR Capital Real Estate AG
- 4) Davon unmittelbar 6,00% über die CR Capital Real Estate Development GmbH
- 5) Mittelbar über die Kent Immobilienmanagement GmbH

Nach § 32 zu IFRS 10 sind die verbleibenden Dienstleistungsgesellschaften der CR Capital Real Estate AG nach wie vor zu konsolidieren. In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der CR Capital Real Estate AG wurden die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Anteile in %</b>	<b>Stichtag der Beherrschungsübernahme</b>
CR Capital Verwaltungs GmbH	Kleinmachnow	100,00	10.12.2013
CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG	Kleinmachnow	100,00	02.11.2010
CR Capital Real Estate Development GmbH	Kleinmachnow	100,00	28.06.2012
Projektgesellschaft MTL mbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	18.12.2014
Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH <sup>1)</sup>	Kleinmachnow	100,00	17.10.2014
Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH	Kleinmachnow	100,00	29.06.2015
Terra Invest GmbH (vormals: HC Development GmbH)	Kleinmachnow	96,00	31.12.2019

1) mittelbar über die CR Capital Real Estate Development GmbH

Hinsichtlich der zu konsolidierenden Tochtergesellschaften gelten die folgenden 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 ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet, mit Ausnahme von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden. Die latenten Steueransprüche bzw. die 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.

## **5. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden**

Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns und die Überleitung des Jahresüberschusses auf das Gesamtergebnis erfolgt in der Gesamtergebnisrechnung. Die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **5.1. Schätzungen und Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten**

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 Berichtsjahres 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 Renditeliegenschaften nach IAS 40 gewählt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen und Einschätzungen des Managements. Dies betrifft insbesondere die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzanlagen sofern diese nicht auf Basis von beobachtbaren Marktpreisen (Börsenkursen), sondern auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (vgl. Tz. 8.8.) ermittelt sind.

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der Renditeliegenschaften 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 Bausachverständiger.

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 zahlungsmittelgenerierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung.

Die vom Management verwendeten Grundlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind die Fälligkeitsstruktur der Forderungssalden, die Bonität der Gläubiger sowie Veränderungen der Zahlungsbedingungen. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage der Gläubiger kann der Umfang der tatsächlich vorzunehmenden Ausbuchungen den Umfang der erwarteten Ausbuchungen übersteigen.

Für jedes in den Konzernabschluss einbezogenes 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.

## **5.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und bei zeitlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauern linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Sofern Anzeichen für mögliche Wertminderungen bekannt werden, wird ein Wertminderungstest durchgeführt und gegebenenfalls eine außerplanmäßige Abschreibung der betreffenden Vermögenswerte auf deren erzielbaren Betrag erfasst. In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen unter dem gleichnamigen Posten ausgewiesen.

## **5.3. Finanzielle Vermögenswerte**

Entsprechend der Bewertungsvorschriften für Investmentgesellschaften werden die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzanlagen gemäß IFRS 10 i.V.m. IFRS 9 erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden bei der CR Capital Real Estate AG zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Der Ansatz von finanziellen Vermögenswerten 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 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **5.4. Finanzielle Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erfasst, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des die finanzielle Verbindlichkeit begründenden Finanzinstrumentes wird. Sie werden entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten, die

keine bedingten Gegenleistungen eines Erwerbers bei einem Unternehmenszusammenschluss darstellen, nicht zu Handelszwecken gehalten werden und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

### **5.5. Latente Steuern**

Aktive und passive latente Steuern werden auf temporäre Unterschiede zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen einschließlich der Unterschiede aus der Konsolidierung sowie für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und Steuergutschriften angesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Steuersätze, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, zu erwarten ist. Dabei werden die Steuersätze und -vorschriften zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden. Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen werden jedoch dann keine passiven latenten Steuern angesetzt, wenn der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz von der Gesellschaft kontrolliert werden kann und es nicht wahrscheinlich ist, dass die Umkehrung der Differenz in der vorhersehbaren Zukunft eintritt. 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 aktiven latenten Steuern zum 31. Dezember 2017 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

### **5.6. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem Ereignis der Vergangenheit gegenüber Dritten besteht, deren Inanspruchnahme wahrscheinlich ist, und wenn die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der Ausgabe, die zur Erfüllung der Verpflichtung am Abschlussstichtag erforderlich ist. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **5.7. Währungsumrechnung**

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In Folgeperioden werden finanzielle Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung mit den Stichtagskursen umgerechnet; die Gewinne und

Verluste aus der Folgebewertung werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In den dargestellten Berichtsperioden lagen keine Geschäftsvorfälle in fremder Währung vor.

## 5.8. Segmentberichterstattung

IFRS 8 erfordert von Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich der 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 ist somit die Grundlage für die Segmentberichterstattung.

Da die CR Capital Real Estate AG seit Mitte 2019 als Investmentgesellschaft zu qualifizieren ist, umfasst ihre Geschäftstätigkeit nunmehr den Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen zum Zweck der Erreichung von Wertsteigerungen und/oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen. Daher liegen ab diesem Zeitpunkt keine differenzierbaren berichtspflichtigen Segmente im Sinne des IFRS 8 Geschäftssegmente vor.

Bis zu diesem Zeitpunkt bezogen sich die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns auf das Projektentwicklungsgeschäft und Bestandsimmobilien. Das Segment der Bestandsimmobilien beinhaltet den Verkauf sowie die Verwaltung und Vermietung der im Bestand des CR-Konzerns befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Segment Bauträgergeschäft sind sämtliche Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Neubau von Immobilien und der Veräußerung dieser Immobilien zusammengefasst.

## 6. Angaben zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 6.1. Segmentumsatzerlöse

Angaben in TEUR	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
Umsätze aus Vermietung und Hausverwaltung	283	778
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	1.634	16.871
Umsätze aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	957	8.660
<b>Summe</b>	<b>2.874</b>	<b>26.309</b>

## 6.2. Aufwendungen für Vermietung und Hausverwaltung

Die angefallenen Aufwendungen aus der Vermietung und Hausverwaltung beinhalten u.a. umlagefähige Heiz- und 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.

## 6.3. Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Die in der Konzerngesamtergebnisrechnung dargestellte Position Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien beinhaltet im Wesentlichen die Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien.

## 6.4. Aufwendungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften beinhalten hauptsächlich die abgegangenen Buchwerte der veräußerten Renditeliegenschaften.

## 6.5. Die Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Geschäftsjahr 2019
Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen zum beizulegenden Zeitwert inkl. Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen, deren Konsolidierung beendet wurde	93.298
Ausschüttungen/Dividendenerträge	6.993
<b>Summe</b>	<b>100.291</b>

## 6.6. Die Aufwendungen aus dem Beteiligungsgeschäft setzten sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Geschäftsjahr 2019
Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen zum beizulegenden Zeitwert	0
Realisierte Veräußerungsverluste	1.388
<b>Summe</b>	<b>1.388</b>

## 6.7. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2019 belaufen sich auf TEUR 1.172 (Vorjahr: TEUR 150). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Umsatzsteuererstattungsansprüche, die aufgrund geänderter Rechtsprechung zu erstatten sind.

#### **6.8. Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Bezüglich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird auf Abschnitt 8.9. verwiesen.

#### **6.9. Personalaufwendungen**

Die Personalaufwendungen des Geschäftsjahres 2019 belaufen sich auf TEUR 1.494 (Vorjahr: TEUR 1.634), davon entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 184).

#### **6.10. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sach- und Finanzanlagen**

Die erfassten Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.

#### **6.11. Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen**

Im laufenden Geschäftsjahr bestand kein Wertminderungsbedarf, der des Vorjahres belief sich dabei auf TEUR 17.

#### **6.12. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich auf insgesamt TEUR 2.878 (Vorjahr: TEUR 1.444) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Des Weiteren wurden Umsatzsteuererstattungsansprüche, die ggf. an Dritte auszukehren sind, aufwandstechnisch erfasst.

### 6.13. Die Finanzerträge setzten sich wie folgt zusammen:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Zinserträge	368	1
davon mit nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	84	0
	<b>368</b>	<b>1</b>

### 6.14. Die Finanzaufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Zinsaufwand für Finanzverbindlichkeiten	254	211
davon mit nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	28	0
	<b>254</b>	<b>211</b>

### 6.15. Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Laufender Steueraufwand der Periode	-68	-45
Latenter Steueraufwand		
– aus dem Verbrauch bzw. der Auflösung von Verlustvorträgen	-547	-312
– aus Bewertungsunterschieden	0	-3.176
Latenter Steuerertrag		
– aus Bewertungsunterschieden	1.746	0
– aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen	0	0
	<b>1.131</b>	<b>-3.533</b>

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung eines erwarteten Effektivsteuersatzes in Höhe von 27,025 % (Vorjahr: 30,175 %). Unter Hinweis auf IAS 12.81c ergeben sich die folgenden Steuersätze:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Steuersätze		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	27,02	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	-1,24	31,17

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag (Effektivsatz: 15,83 % (Vorjahr: 15,83 %)) sowie die Gewerbesteuer (Effektivsatz: 11,20 % (Vorjahr: 14,35 %)).

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres kann wie folgt auf den Periodenerfolg übergeleitet werden:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Steuersätze		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	27,02	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	-1,24	31,17

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	91.339	11.332
Erwarteter Steueraufwand	-24.684	-3.419
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	-77	-5
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	725	-928
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	805	0
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	24.362	819
<b>Gebuchter Steuerertrag/Steueraufwand</b>	<b>1.131</b>	<b>-3.533</b>

## 7. 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:

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>	<b>Geschäftsjahr 2018</b>
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresergebnis	92.469.605,06	7.799.950,91
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	3.745.810,00	3.670.188,00
Ergebnis je Aktie	24,69	2,13

## **8. Angaben zur Konzernbilanz**

### **8.1. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Barmittel und Bankguthaben werden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie umfassen Barbestände und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte, die im Zeitpunkt der Anschaffung eine Laufzeit von maximal drei Monaten aufweisen.

### **8.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 268) belaufen, wurden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. 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 2019 ergaben sich keine Wertminderungen.

### **8.3. Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien**

Unter den zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien werden unfertige und fertige Bauten in Höhe von TEUR 4.321 (Vorjahr: TEUR 1.810) 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. Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich keine Wertminderungen.

#### **8.4. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte, die sich insgesamt auf TEUR 12.071 (Vorjahr: TEUR 3.135) belaufen, werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet; davon entfallen TEUR 10.951 (Vorjahr: TEUR 0) auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die nicht konsolidiert wurden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um gewährte Darlehen. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Der erstmalige Ansatz von Finanzinstrumenten erfolgt zum Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder wenn der finanzielle Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten übertragen werden. 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.

#### **8.5. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte**

Bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten in Höhe von insgesamt TEUR 1.528 (Vorjahr: TEUR 156) handelt es sich im Wesentlichen um Rechnungsabgrenzungsposten, Kautionen und Umsatzsteuerforderungen.

#### **8.6. Forderungen aus Ertragsteuern**

Bei den Forderungen aus Ertragsteuern handelt es sich um erstattungsfähige Gewerbe- und Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag.

#### **8.7. Immaterielle Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwert und Sachanlagen**

Die Sachanlagen sowie die immateriellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 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.

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. Zum Stichtag ergaben sich keine Wertminderungen. Es ergibt sich Folgendes:

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>Sachanlagen</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
1. Januar 2019	10.683.049,50	6.578.883,08	233.016,37
Zugang	4.000,00	0,00	78.844,66
Abgang <sup>1)</sup>	10.420.675,00	0,00 <sup>2)</sup>	33.845,15
31. Dezember 2019	266.374,50	6.578.883,08	278.015,88
<b>Abschreibungen</b>			
1. Januar 2019	274.647,50	0,00	156.855,37
Zugang	5.027,50	0,00	35.401,66
Abgang	19.883,50	0,00	25.597,15
31. Dezember 2019	259.791,50	0,00	166.659,88

**Buchwerte**

1. Januar 2019	10.408.402,00	6.578.883,08	76.161,00
31. Dezember 2019	6.583,00	6.578.883,08	105.356,00

1) Davon Abgänge aufgrund von Veränderungen des Konsolidierungskreises: EUR 10.420.675,00

2) Davon Abgänge aufgrund von Veränderungen des Konsolidierungskreises: EUR 33.845,15

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>Sachanlagen</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
1. Januar 2018	10.670.227,50	6.578.883,08	228.660,36
Zugang	12.822,00	0,00	11.072,67
Abgang	0,00	0,00	-6.716,66
31. Dezember 2018	10.683.049,50	6.578.883,08	233.016,37
<b>Abschreibungen</b>			
1. Januar 2018	268.608,50	0,00	131.724,36
Zugang	6.039,00	0,00	27.437,67
Abgang	0,00	0,00	2.306,66
31. Dezember 2018	274.647,50	0,00	156.855,37
<b>Buchwerte</b>			
1. Januar 2018	10.401.616,00	6.578.883,08	96.936,00
31. Dezember 2018	10.408.402,00	6.578.883,08	76.161,00

## 8.8. Finanzanlagen

Unter den Finanzanlagen sind die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile an Unternehmen des Beteiligungsportfolios ausgewiesen.

Buch- und beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

	Kategorie	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>Angaben in TEUR</b>					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Barmittel	1.070	1.070	3.940	3.940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	285	285	268	268
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	2	12.071	12.071	3.135	3.135
Finanzanlagen	1	100.532	100.532	3	3
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1		3	3	3	3
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3		100.529	100.529	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	134	134	110	110
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	1.136	1.136	601	601
Sonstige kurzfristige finanzielle Finanzverbindlichkeiten	3	1.551	1.551	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	5.210	5.210	1.834	1.834

Kategorie 1: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Kategorie 2: Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Kategorie 3: Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Inputfaktoren zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten:

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1: Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis notierter, unangepasster Preise auf aktiven Märkten.

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2: Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen.

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3: Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplikator- oder Discounted-Cash-Flow Verfahren. Sofern diese Verfahren aufgrund mangelnder Datenbasis nicht geeignet sind aussagefähige Werte zu ermitteln und die fortgeführten Anschaffungskosten einen nach Einschätzung des Managements angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellen, werden diese für die Bewertung herangezogen.

Bei den angegebenen finanziellen Vermögenswerten und Schulden wird aufgrund ihrer kurzen Restlaufzeiten davon ausgegangen, dass deren Buchwert einen angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellt.

Umgruppierungen zwischen den Bewertungskategorien von Stufe 3 nach Stufe 1 erfolgen dann, wenn aufgrund von Börsengängen erstmals notierte Marktpreise für die betreffenden Beteiligungen vorliegen.

Die im Abschluss zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzanlagen haben sich hinsichtlich der für die Bewertung zugrunde gelegten Inputfaktoren wie folgt entwickelt:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 3</b>
<b>1. Januar 2019</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Zugang	0	52.528
Abgang	0	0
Umgruppierung	0	0
Aufwertungen	0	48.001
Abwertungen	0	0
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>3</b>	<b>100.529</b>

Die Erträge aus Aufwertung sind in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft“ erfasst.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde unter diesem Posten nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 89.975 (Vorjahr: TEUR 0).

## 8.9. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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 Renditeliegenschaften mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen sämtliche angefallenen Kosten, die der Herstellung der Liegenschaft zuzuordnen sind. Die Folgebewertung sämtlicher Renditeliegenschaften 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.

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften 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 Renditeliegenschaften berücksichtigt. Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lässt sich wie folgt darstellen:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>Geschäftsjahr 2019</b>
<b>1. Januar 2019</b>	<b>19.064</b>
Zugänge	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	698
Abgänge (Umgliederung/Entkonsolidierung)	-4.631
Abgänge (Verkauf)	-4.731
Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte	0
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>10.400</b>

## 8.10. Rückstellungen

Die Zusammensetzung der Rückstellungen und deren Entwicklung lassen sich wie folgt darstellen:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>1. Januar 2019</b>	<b>Zugang durch Erstkonso- lidierung</b>	<b>In- anspruch- nahme</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang durch Ent- konsoli- dierung</b>	<b>31. Dezember 2019</b>
Steuerrückstellungen	77	0	-77	0	99	0	99
Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten	116	3	-115	0	113	-10	107
Sonstige Rückstellungen	132	1	-122	-9	1.048	-3	1.047
<b>Summe</b>	<b>325</b>	<b>4</b>	<b>-314</b>	<b>-9</b>	<b>1.260</b>	<b>-13</b>	<b>1.253</b>

## 8.11. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich u.a. um Darlehen, die für die Finanzierung von Immobilien verwendet wurden.

## 8.12. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Von den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, die sich insgesamt auf TEUR 1.551 (Vorjahr: TEUR 0) belaufen, entfallen TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 0) auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die nicht konsolidiert wurden.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 176 (Vorjahr: TEUR 448); es handelt sich dabei u.a. um Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

### **8.13. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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.

### **8.14. 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 Renditeliegenschaften, der Bewertung von zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien, der Bewertung von Finanzanlagen und immaterieller Vermögenswerte war es erforderlich, latente Steuerschulden zu passivieren.

Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 97.852 (Vorjahr: TEUR 24.245). Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 27,025 % (Vorjahr: 30,175 %) ergibt sich nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 2.353 (Vorjahr: TEUR 6.716).

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.

### **8.15. Konzern-Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 3.756.754,00 (Vorjahr: EUR 1.878.377). Es ist eingeteilt in 3.756.754 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde in 2019 aus Gesellschaftsmitteln durch Ausgabe von 1.878.377 Stückaktien erhöht.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15 August 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. August 2024 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 1.878.377 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens EUR 1.878.377,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019/I).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2019 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautender Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 375.675,00 beschränkt. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 10.944 Stück.

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß § 150 AktG gebildet.

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

## **9. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse. Die verbleibenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs und können betragsmäßig vernachlässigt werden.

## **10. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung**

Der in der Konzernkapitalflussrechnung betrachtete Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst kurzfristig verfügbare Bankguthaben sowie Kassenbestände und entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert.

## **11. Risiko- und Kapitalmanagement**

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. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem, das der Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung dient. Die Risikomanagementpolitik wird im Wesentlichen durch den Vorstand abgedeckt abgedeckt. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie

bei der Steuerung der Risiken. Infolge der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des damit verbundenen hohen Anteils an Finanzanlagen an der Bilanzsumme ist die Gruppe den Schwankungen der Finanzmärkte ausgesetzt.

Die Investorenmittel werden mit dem Ziel gesteuert, diese zur Erreichung von Wertsteigerungen oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen einzusetzen.

Über die Kapitalanforderung des Aktiengesetzes hinaus unterliegt die CR Capital Real Estate AG keinen weiteren Kapitalanforderungen. Der Konzern überwacht das Kapital unter anderem anhand der Entwicklung der Eigenkapitalquote.

Die Konzerneigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

	<b>31. Dezember 2019</b>	<b>31. Dezember 2018</b>
Konzerneigenkapitalquote in %	91,4	77,9

Bei den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um festverzinsliche Verbindlichkeiten, wodurch die Zinsänderungsrisiken im Konzern sehr gering sind.

Ein wesentlicher Teil der Investitionen des Konzerns betrifft Beteiligungen, die an keinen aktiven Märkten gehandelt werden und ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Daher können Börsenkurschwankungen kaum Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns haben. Die Marktwertermittlung dieser Vermögenswerte erfolgte auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplikator- oder Discounted-Cash-Flow Verfahren. Dabei können sich z.B. Veränderungen bei den künftig zu erwartenden Free Cashflows negativ auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns auswirken.

Liquiditätsrisiken des Konzerns werden durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten gesteuert.

## 12. Andere Angaben

### 12.1. Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

### 12.2. Anzahl der Mitarbeiter gem. § 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB (Angabe ohne Geschäftsführer/Vorstände)

Während des Geschäftsjahres 2019 wurden durchschnittlich 20 Arbeitnehmer (Vorjahr: 17 Arbeitnehmer) beschäftigt.

### 12.3. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

#### Vorstand

Familiennamen	Vorname	Funktion	Beruf
Demske <sup>4) 1)</sup>	Stefan	Vorstand	Kaufmann
Weißkopff <sup>2)</sup>	Mario	Vorstand	Kaufmann
Bohm <sup>3)</sup>	Christiane	Vorstand	Kauffrau
Zienterski <sup>4)</sup>	Thomas	Vorstand	Kaufmann

1) seit 2020, 2) seit 2019, 3) ausgeschieden in 2020, 4) ausgeschieden in 2019

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2019 auf insgesamt TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 250). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

#### Aufsichtsrat

Familiennamen	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Richter <sup>1)</sup>	Rolf	Stellvertretender Vorsitzender	Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt
Zimdars <sup>2)</sup>	Uwe	Stellvertretender Vorsitzender	Unternehmensberater
Demske <sup>3)</sup>	Stefan	Stellvertretender Vorsitzender	Kaufmann

1) seit 2020, 2) ausgeschieden in 2019, 3) seit 2019 und ausgeschieden in 2020 – Wechsel in den Vorstand

Die im Geschäftsjahr 2019 erfassten Aufwendungen für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betragen TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 32). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrats bestehen nicht.

#### **12.4. Honorar des Abschlussprüfers des Mutterunternehmens**

Zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2019 wurde der Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser gewählt. Für Abschlussprüfungsleistungen wurden TEUR 40 zurückgestellt.

#### **12.5. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Als nahestehende Unternehmen und Personen im Sinne von IAS 24 „Related Party Disclosures“ kommen grundsätzlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie alle Tochtergesellschaften, die nicht konsolidiert werden, in Betracht. Zu den nicht konsolidierten Tochtergesellschaften verweisen wir auf Abschnitt (4.). Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf Abschnitt (12.3.). Diese nahestehenden Unternehmen und Personen waren an keinen in ihrer Art oder Beschaffenheit unüblichen Transaktionen mit Gesellschaften der CR-Gruppe beteiligt. Alle Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen sind zu marktüblichen Bedingungen, wie unter fremden Dritten, abgeschlossen worden.

Salden und Geschäftsvorfälle zwischen der CR Capital Real Estate AG und ihren Tochterunternehmen, die nahe stehende Unternehmen und Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangangabe nicht erläutert.

#### **Transaktionen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2019**

##### **a) Handelsgeschäfte (Verkauf von Immobilien)**

Im laufenden Geschäftsjahres 2019 wurde Immobilien, deren Kaufpreis sich insgesamt auf TEUR 341 belief, an nicht konsolidierte Tochterunternehmen veräußert.

##### **b) Veräußerung von Tochterunternehmen**

An ein nicht konsolidiertes Tochterunternehmen wurden zwei Tochterunternehmen (jeweils 94%-Punkte) veräußert. Das Gesamtvolumen dieser Transaktionen belief sich dabei auf insgesamt TEUR 52.

##### **c) Gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Personen**

Gegen Tochterunternehmen, die nicht mehr konsolidiert werden, bestehen Darlehensforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 10.951.

d) Erhaltene Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen  
Tochterunternehmen, die nicht mehr konsolidiert werden, haben Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 264 gewährt.

#### **12.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

#### **12.7. Genehmigung des Abschlusses**

Der Abschluss wurde am 16.10.2020 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Kleinmachnow, den 16.10.2020

Stefan Demske

Vorstand

### **13. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**

An die  
CR Capital Real Estate AG  
Heinrich-Hertz-Str. 1b  
14532 Kleinmachnow

#### **Prüfungsurteile**

Ich habe den von der CR Capital Real Estate AG Konzern aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 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. 3 i.V.m. Abs 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung des in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmens, 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.

Ein wichtiger Prüfungssachverhalt stellt auch die Überprüfung der Werthaltigkeit der bilanzierten immateriellen Vermögenswerte und der Geschäfts- oder Firmenwerte dar. Die Geschäfts- oder Firmenwerte und die immateriellen Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer sind jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung durch die gesetzlichen Vertreter zu unterziehen, unabhängig davon, ob externe oder interne Indikatoren für eine Wertminderung vorliegen. Bei meiner Prüfung habe ich unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung der Werthaltigkeitsprüfung nachvollzogen.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie ab 2019 in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 i.V.m. 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.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB / und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung / sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die

dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

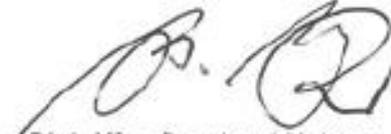
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung / sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Investmentgesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Berlin, 30. September 2020



Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser  
Wirtschaftsprüfer



## Impressum

**CR CAPITAL**  
REAL ESTATE

**CR Capital Real Estate AG**

Heinrich-Hertz-Straße 1b  
14532 Kleinmachnow

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

[info@cr-cap.de](mailto:info@cr-cap.de)  
[www.capital-real-estate-ag.de/](http://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