

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011

Inhalt

I	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	4
II	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	8
1	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
1.1	Deutschland	8
1.2	Ballungsraum Berlin	8
1.3	Deutscher Immobilienmarkt	8
1.4	Berliner Immobilienmarkt	9
2	CR GESCHÄFTSMODELL	10
2.1	Neuausrichtung des Geschäftsmodells 2011	10
2.2	Neues Geschäftsmodell	10
2.2.1	Bauträgergeschäft (Develop & Sell)	10
2.2.2.	Bestandsimmobilien (Develop & Hold/Buy & Hold)	10
3	STRUKTUR DER CR-GRUPPE	11
3.1	Beteiligung	12
3.2	Vorstand und Aufsichtsrat	12
3.2.1	Vorstand	12
3.2.2	Aufsichtsrat	12
3.3	Bestandsportfolio	12
3.4	Bauträgergeschäft	13
4	GESCHÄFTSVERLAUF	13
4.1	Immobilienverkäufe	13
4.2	Grundstücksankäufe	14
4.3	Immobilienbewirtschaftung	14
4.4	Baumaßnahmen	14
5	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	15
5.1	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CR Capital Real Estate AG	15
5.1.1	Vermögenslage	15
5.1.2	Finanzlage	15
5.1.3	Ertragslage	16
5.2	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CR-Gruppe	17

5.2.1	Vermögenslage	17
5.2.2	Finanzlage	17
5.2.3	Ertragslage	18
6	PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT	19
7	NACHTRAGSBERICHT	19
8	CR CAPITAL AM KAPITALMARKT	19
9	RISIKOBERICHT	22
9.1	Chancen und Risiken im Sanierungs-, Bestands- und Vertriebsgeschäft	22
9.2	Risiko aus dem Ausfall von Forderungen	22
9.3	Fremdkapitalrisiko	23
9.4	Regulatorische und politische Risiken	23
9.5	IT-Risiken	23
9.6	Risikomanagementsystem	23
10	PROGNOSEBERICHT	24
	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	26
	KONZERN-BILANZ	28
	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	30
	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	31
	KONZERNANHANG	32
	ENTWICKLUNG DES KONZERNVERMÖGENS	56
	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	58
	AUSZUG AG-JAHRESABSCHLUSS	60
	AG-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	61
	AG-BILANZ	62
	IMPRESSUM	64

I Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung der CR Capital Real Estate AG obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2011 mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft und einzelnen Objekte sowie über die Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus legte er uns ausführliche Halbjahresberichte vor und berichtete zusätzlich schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Des Weiteren hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

Der Vorstand wurde im Berichtsjahr bei der Leitung des Unternehmens kontinuierlich beraten. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die CR Capital Real Estate AG und deren Tochterunternehmen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Konzerns mit dem Aufsichtsrat ab und erörterte mit ihm alle für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge, insbesondere die Weiterentwicklung des Konzerns. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert.

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

Im Berichtszeitraum fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt, der Aufsichtsrat war durchgehend beschlussfähig. In allen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Vermögens-, Finanz und Ertragslage, die aktuelle Geschäftsentwicklung, aktuelle Ankaufprüfungen, den aktuellen Stand der Bauträgertätigkeit und die Investitionsmaßnahmen in den Bestandsimmobilien sowie über das Risikomanagement umfassend informiert.

Am 30.03.2011 fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, den Alleinvorstand Thomas Ehrich abuberufen und Frau Laura Elaine Reimer zum Vorstand zu bestellen. Im Juni wurde der Vorstand um Herrn Axel Eggers erweitert.

In der Aufsichtsratssitzung am 22.06.2011 wurden insbesondere die laufenden Jahresabschlussarbeiten der Gesellschaft und des Konzerns erörtert. Weiteres Thema war die Neuaufstellung des Projektteams für die Projektentwicklungsmaßnahme in Berlin Prenzlauer Berg und die Prüfung von Schadensersatzansprüchen der Gesellschaft gegen den planenden und bauleitenden Architekten.

In der Aufsichtsratssitzung am 10.08.2011 wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer der Jahresabschluss 2010 nach Vorprüfung durch den Aufsichtsrat diskutiert, durch den Wirtschaftsprüfer erläutert und durch den Aufsichtsrat festgestellt. Neben der Vorbereitung der Hauptversammlung wurde im Rahmen der aktualisierten Finanzplanung der Gesellschaft und des Konzerns die neue strategische Ausrichtung besprochen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Verkauf einer Büroimmobilie thematisiert.

In der Aufsichtsratssitzung am 11.10.2011 wurde der Ankauf eines Grundstücks in Berlin-Pankow zur Errichtung von 30 Neubauwohnungen beschlossen. Weiteren Themen in der Sitzung war die Vermarktung von zwei Bestandsimmobilien.

In der Aufsichtsratssitzung am 20.12.2011 wurde der Ankauf eines weiteren Grundstücks in Berlin Schöneberg thematisiert. Schwerpunkte waren hierbei die weiteren Planungsschritte und die Konzeption für mögliche Projektentwicklungsmaßnahmen.

Der Vorstand berichtete auch außerhalb der Sitzungen laufend insbesondere über die operative Entwicklung im Konzern, die Weiterentwicklung der Strategie, die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche Lage und damit verbundene Chancen und Risiken für die Gesellschaften des CR-Konzerns. Von besonderer Bedeutung für den Aufsichtsrat war dabei die Frage nach der künftigen Ausrichtung der Geschäftstätigkeit. 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 nach jeweils intensiver Prüfung der entscheidungsnotwendigen Vorlagen und nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand die Zustimmung zu sämtlichen wichtigen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

Nach unserer Einschätzung besteht der Aufsichtsrat aus einer ausreichenden Anzahl unabhängiger Mitglieder. Auf die Bildung von Ausschüssen konnte verzichtet werden.

Die Aufsichtsratsmitglieder besitzen keine Aktien der CR Capital Real Estate AG.

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, hat den vom Vorstand nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss sowie den nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellten Einzelabschluss und Lagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2011 geprüft. Den Prüfauftrag hatte der Aufsichtsrat entsprechend des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Oktober 2011 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2011, den Konzernabschluss zum 31.12.2011 sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die genannten Unterlagen lagen allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor und wurden eingehend mit dem Vorstand diskutiert. Der Abschlussprüfer war in der Aufsichtsratssitzung ebenfalls anwesend und berichtete ausführlich und umfassend über den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfungen und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hatte nach eigener Prüfung in seiner Bilanzsitzung am 29.05.2012 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lage-

bericht. 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 sind damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit, für ihr Engagement und die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2011.

Berlin, den 30.05.2012

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by a cursive 'r' and 'a'.

Der Aufsichtsrat
Stefan Krach
Vorsitzender

II Zusammengefasster Lagebericht der Capital Real Estate AG, Berlin, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat die positive Entwicklung auch im Jahr 2011 fortgesetzt und ist wieder deutlich gewachsen. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % gestiegen. Bereits 2010 erhöhte sich das BIP um 3,7 %. Allerdings erhielt die deutsche Wirtschaft zum Jahresende 2011 einen Dämpfer. Destatis meldete für das 4. Quartal 2011 einen Rückgang des realen BIP (saison- und kalenderbereinigt) um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal. Im 3. Quartal stand noch ein Plus von 0,6 % zu Buche. Für 2012 wird nach EU-Angaben nun mit einem Wachstum in Höhe von 0,6 % und für 2013 mit einem Anstieg um 1,5 % gerechnet.

Auf dem Arbeitsmarkt war eine weitere Erholung zu spüren: Nach vorläufigen Destatis-Angaben stieg die Zahl der Erwerbstätigen im 4. Quartal 2011 um 1,4 % auf 41,6 Mio. im Jahresvergleich. Dies ist der höchste Stand der Erwerbstätigkeit seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Im Jahresdurchschnitt 2011 verzeichnete Destatis 41,1 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland, ein Plus von rund 1,3 %. Die Zahl der Erwerbslosen sank nach vorläufigen Schätzungen im Jahresdurchschnitt 2011 in Deutschland um 15,1 % auf 2,5 Mio. Personen.

1.2 Ballungsraum Berlin

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg hat sich die Wirtschaft in Berlin und Brandenburg im Jahr 2011 weiter positiv entwickelt. Preisbereinigt stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Berlin um 2,1 % und in Brandenburg um 2,8 % im Jahresvergleich. In beiden Ländern hat das produzierende Gewerbe mit hohen Zuwächsen vor allem im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe zur Wirtschaftsleistung beigetragen. Allerdings wird die Wirtschaft in Berlin und Brandenburg nach wie vor von den Dienstleistungsbereichen dominiert, die 2011 ebenfalls weiter zulegten.

Der positive Trend dürfte sich laut Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung in Berlin auch 2012 fortsetzen, allerdings mit einem etwas gedämpfteren Wachstum. Im Konjunkturbericht 4. Quartal 2011 der Senatsverwaltung zur wirtschaftlichen Lage in Berlin wird ein Anstieg der Wirtschaftsleistung 2012 von etwa 1 % vorausgesagt.

Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte, wurde in der Region Berlin-Brandenburg im Jahr 2011 ein Beschäftigungsanstieg um 1,0 % oder 28.000 Personen erzielt. Dabei stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin 2011 mit 1,4 % oder 23.600 Personen stärker als 2010. Das Land Brandenburg erzielte mit einem Anstieg von 0,4 % oder 4.400 Personen nur ein verhaltenes Wachstum.

1.3 Deutscher Immobilienmarkt

Nach Ergebnissen der Analyse „Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012“ der DG HYP (Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG) hat sich die Nachfrage nach gewerblichen Immobilienflächen in Deutschland im Fahrwasser des 2010 eingesetzten Wirtschaftswachstums positiv entwickelt. Trotz der Euro-Schuldenkrise seien die Aussichten auch für 2012 insgesamt weiter positiv.

Das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland ist laut CBRE 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 18 % auf Mrd. EUR 22,62 gestiegen. Gleichzeitig war dies das beste Ergebnis nach den beiden Boomjahren 2006/2007. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt festigte damit seine Position als einer der sichersten und stabilsten Investmentmärkte weltweit. Entsprechend hoch war der Anteil ausländischer Investoren. Laut CBRE machte diese Anlegergruppe mehr als ein Drittel am gesamten Transaktionsvolumen aus.

Einzelhandelsimmobilien waren dabei das dominierende Segment, auf das mit rund Mrd. EUR 10,55 knapp 47 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen. Dies war gleichzeitig ein Anstieg von 36 % im Jahresvergleich. In die Anlageklasse Büroimmobilien wurde mit Mrd. EUR 8,24 rund 36 % des gesamten Transaktionsvolumens investiert. Dies waren Mio. EUR 400 mehr als 2010. Investments in Entwicklungsstandorte erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 93 % auf Mrd. EUR 1,1. Für 2012 erwarten Experten ein vergleichbar hohes Transaktionsvolumen wie 2011.

Laut dem Property Report – Büromarkt Deutschland 2012 von BNP Paribas Real Estate stieg der Büroflächenumsatz an den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart im Jahr 2011 um fast 18 % auf 3,67 Mio. m². Damit wurde nach dem Jahr 2000 und 2007 das drittbeste jemals registrierte Ergebnis verzeichnet. Der Trend eines rückläufigen Angebots an Büroflächen setzte sich auch 2011 fort. Es verringerte sich um knapp 6 % auf 9,5 Mio. m². Die gute Nachfragesituation bei rückläufigem Angebot führte zu steigenden Spitzenmieten für hochwertige Büroflächen. Bei den betrachteten neuen Standorten zog die durchschnittliche monatliche Höchstmiete 2011 um rund 3 % auf EUR 22,66 pro m² an.

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland lassen nach Angaben des IVD – Immobilienverband Deutschland eine weiterhin hohe Nachfrage auch nach Wohnimmobilien erwarten. Deutsche Wohnimmobilien seien wegen des niedrigen Zins- und Preisniveaus attraktiv und für Käufer erschwinglich. Deutsche Wohnungen seien in den vergangenen Jahren zudem als „sicherer Hafen“ bei privaten Anlegern und institutionellen Investoren geschätzt. Dies hat zu einer Belebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser geführt. Die Mieten werden laut IVD vielerorts weiter steigen, denn das Angebot halte mit dem Nachfragewachstum kaum Schritt. Für 2011 vermeldete der Immobilienverband einen Anstieg der Mieten zwischen 2,1 % (Bestand ab 1949) und 2,9 % (Altbau bis 1948). In den Großstädten wurden sogar Steigerungsraten von 5,8 % (Baujahr bis 1948) und 3,8 % (Baujahr nach 1949) verzeichnet.

1.4 Berliner Immobilienmarkt

Nach Angaben der GSW Immobilien AG und CBRE (8. WohnmarktReport und 5. WohnkostenAtlas für Berlin) stiegen die Angebotsmieten in Berlin 2011 auf durchschnittlich EUR 6,59 pro m² und Monat von EUR 6,11 2010. Dies entspricht einer Steigerung von 7,8 Prozent. Dabei waren besonders die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg gefragt.

Auch die Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich demnach noch einmal deutlich: Im Jahr 2011 wurden Angebotspreise von 1.883 Euro pro m² erreicht, eine Steigerung um 8,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Für Mehrfamilienhäuser erhöhten sich die Angebotspreise 2011 um 3,5 % auf EUR 1.149 pro m².

Laut CBRE stieg der Flächenumsatz am Berliner Büromarkt 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 9 % auf 558.000 m². Dabei reduzierte sich der Flächenleerstand im 4. Quartal 2011 um 4 %. Die monatliche Spitzenmiete in Topmärkten lag zum Ende des 4. Quartals 2011 bei EUR 22 pro m², dies entspricht einem Anstieg um knapp 5 % im Vergleich zum Vorjahreswert. Die monatliche gewichtete Durchschnittsmiete erreichte mit EUR 12,87 pro m² ein Plus um 6,8 %.

2 CR GESCHÄFTSMODELL

2.1 Neuausrichtung des Geschäftsmodells in 2011

Die CR Capital Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen, das heute schwerpunktmäßig im Bauträgerbereich im Wohnungsneubau vorwiegend für Selbstnutzer im Großraum Berlin tätig ist. Zum Geschäftsmodell der Gesellschaft gehören zudem die Bestandshaltung, der Bestandsaufbau und die langfristige Vermietung.

Die Gesellschaft will sich auch weiterhin auf diesen attraktiven, dynamischen Immobilienmarkt Berlin konzentrieren. Die CR-Gruppe ist in Berlin ansässig und verfügt mittlerweile über detaillierte Kenntnisse des Berliner Immobilienmarktes sowie über ein breites Netzwerk zu Immobilien- und Finanzfachleuten vor Ort. Daher besitzt das Unternehmen einen deutlichen Wettbewerbsvorteil gegenüber Investoren aus anderen Regionen.

Die Aktionäre haben in der Hauptversammlung am 11. Oktober 2011 mit großer Mehrheit (94,89 %) beschlossen, die bisherige Unternehmensstrategie der CR Capital Real Estate AG aufzugeben, Deutschlands erster Wohn-REIT zu werden. Die Gesellschaft verfolgt nun nicht mehr die Zielsetzung, in erster Linie ein Portfolio mit REIT-fähigen Immobilien aufzubauen, sondern ist bis auf Weiteres vorwiegend im Wohnungsneubau tätig. Nach Ansicht der Gesellschaft ist ein renditestarkes Immobiliengeschäft unter den unverändert hohen gesetzlichen Vorgaben für Wohn-REITs in Deutschland angesichts der Größe der CR-Gruppe nicht realisierbar. Die ökonomischen Perspektiven als Wohn-REIT werden derzeit als zu unbefriedigend eingeschätzt.

Auf Basis der jetzigen Gesetzeslage ergeben sich u.a. Einschränkungen in der Form, dass vor Januar 2007 gebaute und überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Immobilienbestände für REITs ausgeschlossen sind, was einen rentablen Bestandsaufbau äußerst erschwert. Aber auch hinsichtlich der Altbauten sieht das Gesetz Einschränkungen vor. So dürfen nur Altbauten erworben werden, die unsaniert und nicht vermietbar sind und dann kernsaniert werden müssen. Damit wird das Altbaugeschäft allerdings kostenseitig völlig unkalkulierbar. Die Grenzen des Grundstückshandels schränken zudem eine renditeorientierte Geschäftstätigkeit nachhaltig ein.

2.2 Neues Geschäftsmodell

Die neue strategische Ausrichtung der Gesellschaft setzt den Schwerpunkt auf die Realisierung neuer Bauträgerprojekte im Wohnungsneubau. Es ist geplant, diesen Bereich nachhaltig auszubauen. Es soll das derzeit günstige Marktumfeld genutzt werden, um durch den Verkauf von Wohnungen im gehobenen Standard an interessanten Standorten zu einem attraktiven Preis/Leistungsverhältnis mit diesem Bereich wieder nachhaltige Erträge zu erwirtschaften und die Unternehmensgruppe zurück in die Gewinnzone zu führen. Daneben bleibt Strategie der CR-Gruppe, soweit es die Ertragslage wieder zulässt, Wohnimmobilien im Alt- und Neubau und zudem nun auch Gewerbeimmobilien mit Fokus auf den Gesundheitssektor zu erwerben. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft in erster Linie auf Core bzw. Core Plus Investments, die sich unter anderem durch attraktive Lagen, eine gute Renditeerwartung und geringe Risiken auszeichnen.

2.2.1 Bauträgergeschäft (Develop & Sell)

Aufbauend auf den Erfahrungen mit dem Projekt Czarnikauer Straße wird bis auf Weiteres das „Bauträgergeschäft“ im Bereich Wohnungsneubau den Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten darstellen. Auch hier wird zukünftig die CR-Gruppe eine Segmentierung in die Sonderbereiche wie beispielsweise Mehrgenerationen-Wohnanlagen, altersgerechtes Wohnen, energieeffizientes Bauen usw. verfolgen.

2.2.2 Bestandsimmobilien (Develop & Hold / Buy & Hold)

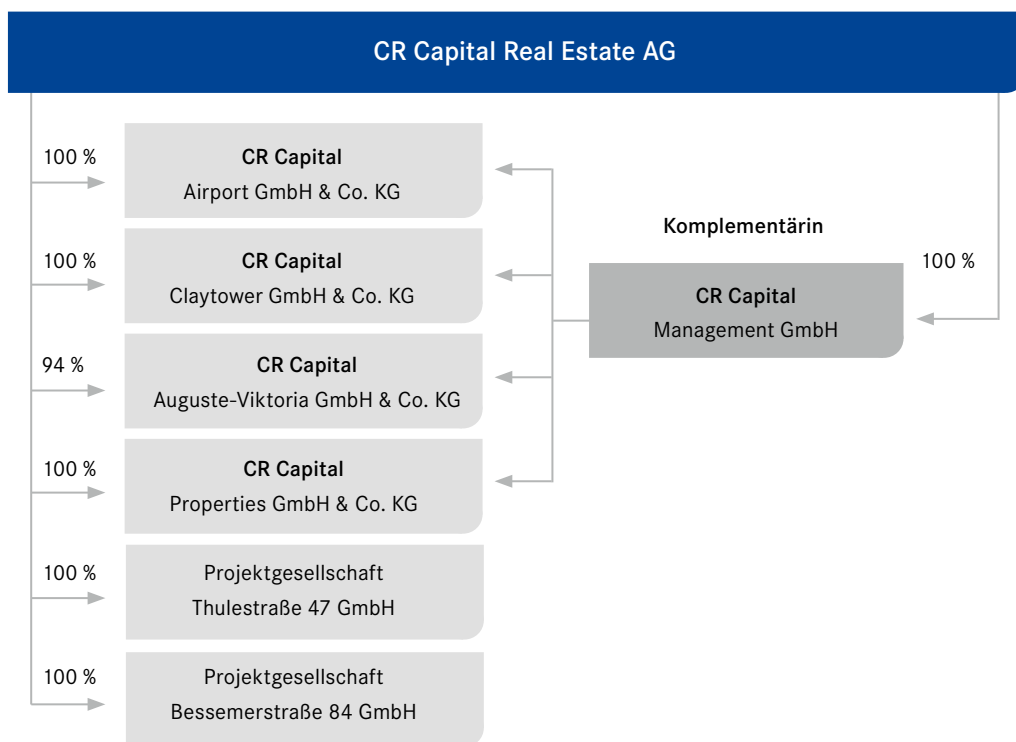
Wesentliche Anforderungen im Rahmen der Investments sind neben einer guten Mikrolage auch eine entsprechende bauliche Qualität. Im Zuge des geplanten Portfolioaufbaus soll sich der Wohnimmobilienanteil in den kommenden Jahren kontinuierlich erhöhen. Zudem plant die CR-Gruppe hier eine Segmentierung in Sonderbereiche wie beispielsweise Mehrgenerationenhäuser beziehungsweise altersgerechtes Wohnen, energieeffizientes Bauen usw.

Vermietete Gewerbeimmobilien sind auch zukünftig ein weiteres Standbein der CR-Gruppe. In diesem Zusammenhang stehen Ärztehäuser, medizinische Versorgungszentren, Kliniken und andere Einrichtungen des Gesundheitsbereiches im Fokus. Hier wird man zukünftig auch außerhalb des Berliner Markts investieren.

Das Asset Management ist bei den Bestandsimmobilien nach wie vor eine herausragende Aufgabe. Es hat zum Ziel, Wertzuwächse zu generieren sowie laufende Erträge zu optimieren. Es umfasst ein aktives Mietmanagement, die Reduzierung des Leerstands sowie ein renditeorientiertes Bewirtschaftungskostenmanagement unter anderem durch bauliche Veränderungen.

3 STRUKTUR DER CR-GRUPPE

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist im Open Market, Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Gruppe umfasst die CR Capital Real Estate AG sowie ein 94%iges und fünf 100%ige Tochterunternehmen. Nachstehende Abbildung gibt die Struktur der Gruppe zum Ende Dezember 2011 wieder:



3.1 Beteiligung

Mit Wirkung vom 2. November 2010 hält die CR Capital Real Estate AG 94 % der Anteile der Objektgesellschaft CR Capital Auguste-Viktoria GmbH & Co. KG, die bis zum 31. Dezember 2011 eine Büroimmobilie in Berlin-Grunewald (Auguste-Viktoria-Straße 118) besaß.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Claytower GmbH & Co. KG wurde im Juli 2010 gegründet und besitzt eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Berlin-Zehlendorf (Clayallee 336).

In der 100%igen Tochtergesellschaft CR Capital Airport GmbH & Co. KG (gegründet im Dezember 2009) sind die im Umfeld des expandierenden Berliner Großflughafens Schönefeld (Lilienthalstraße 3–5) gelegenen Gewerbeimmobilien gebündelt.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Properties GmbH & Co. KG wurde am 10. Januar 2010 gegründet und bündelt die beiden Projektentwicklungen in der Czarnikauer Straße in Berlin-Prenzlauer Berg.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH wurde am 11. Oktober 2011 gegründet. Diese Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks in der Thulestraße 47 in Berlin-Pankow. Dort wird derzeit die Projektentwicklung von 30 Neubauwohnungen durchgeführt.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 GmbH wurde am 16. Dezember 2011 gegründet. Am 19. Dezember 2011 wurde ein Kaufvertrag für ein Grundstück in der Bessemerstraße 84 in Berlin-Schöneberg abgeschlossen, der Kaufpreis ist bis zum 30.06.2012 fällig.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Management GmbH fungiert als Komplementärin für die Tochtergesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG.

3.2 Vorstand und Aufsichtsrat

3.2.1 Vorstand

Thomas Ehrich schied zum 30. März 2011 als Vorstand aus dem Unternehmen aus. Am 30. März 2011 hat der Aufsichtsrat Laura Elaine Reimer und am 9. Juni 2011 Axel Eggers als neue Vorstände der CR Capital Real Estate AG bestellt.

3.2.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG besteht aus Stefan Krach (Vorsitzender), Rainer Pietschmann (stellvertretender Vorsitzender) und Siegfried C. Fernitz, der zum 13. Februar 2012 die Nachfolge von Jörg Lotz antrat, nachdem dieser sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte.

3.3 Bestandsportfolio

Das Immobilienportfolio der CR-Gruppe hatte zum 31. Dezember 2011 einen bilanziellen Wert von rund Mio. EUR 23. Es setzte sich am 31. Dezember 2011 aus fünf Immobilien und drei Projektentwicklungen zusammen. Die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien 2011 reduzierte sich durch Immobilienverkäufe von rund 15.000 m² per Ende 2010 auf rund 10.384 m² zum Ende 2011. Der bilanzielle Immobilienwert betrug damit rund EUR 1.851 pro m². Der Wohnanteil im Immobilienportfolio lag am 31. Dezember 2011 bei rund 25 % (18 % im Vorjahr).

Die nachstehende Tabelle enthält Angaben über den Immobilienbestand am 31. Dezember 2011:

Immobilienart	Nutzungsart	Sandort	Vermietbare Fläche
Stadtvilla	Wohnen/Büro	Hubertusallee 73	1.087 m ²
Wohn- und Gewerbeimmobilie	Wohnen/Gewerbe	Clayallee 336	3.749 m ²
Gewerbeimmobilie	Retail/Büro	Lilienthalstr. 3a-d	3.921 m ²
Gewerbeimmobilie	Pharma/Büro	Lilienthalstr. 5b	740 m ²
Gewerbeimmobilie	Pharma/Büro	Lilienthalstr. 5c	740 m ²
Gewerbeimmobilie (Teileigentum)	Büro	Lassenstr. 32	147 m ²

3.4 Baurärgergeschäft

Im Rahmen ihres Baurärgergeschäfts trieb die CR Capital Properties GmbH & Co. KG 2011 die Fertigstellung der beiden Neubauvorhaben auf den 2009 bzw. 2010 erworbenen Grundstücken Czarnikauer Straße 9 und Czarnikauer Straße 10 in Berlin-Prenzlauer Berg voran. 2010 hatte die CR Capital Properties GmbH & Co. KG dort auf den beiden Grundstücken mit der zweiten Neubaumaßnahme zur Errichtung von insgesamt 38 Wohneinheiten mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 4.000 m² begonnen, die heute alle verkauft sind. 2011 wurden die 19 Wohneinheiten in der Czarnikauer Straße 10 an die Erwerber übergeben. Die Fertigstellung der 19 Wohnungen in der Czarnikauer Straße 9 erfolgte im Mai 2012.

4 GESCHÄFTSVERLAUF

Die CR-Gruppe blickt auf ein noch nicht zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2011 zurück, da es nicht gelang, bereits wieder in die Gewinnzone zu kommen. Nachdem die CR-Gruppe 2010 einen Verlust in Höhe von TEUR 2.392 ausweisen musste, stand das Geschäftsjahr 2011 im Zeichen der Konsolidierung und strategischen Neuausrichtung mit einem Schwerpunkt auf Projektentwicklung im Bereich Wohnungsneubau. Gleichzeitig war die CR-Gruppe bei dem 2010 erworbenen Objekt in der Clayallee mit unerwartet hohen Instandhaltungsaufwendungen konfrontiert, um die Vermietbarkeit sicherzustellen. Darüber hinaus traten bei dem Neubauvorhaben in der Czarnikauer Straße 9/10 im Frühjahr 2011 massive Projektsteuerungsprobleme auf, so dass in der Folgezeit nur mit hohem finanziellen und personellen Aufwand erfolgreich die mängelfreie Fertigstellung sichergestellt und der Bezugstermin für die 18 verkauften Neubauwohnungen in der Czarnikauer Straße 10 zumindestens ab Ende August dieses Jahres gewährleistet werden konnte. Somit konnten massive Verzugsentschädigungen an die Käufer vermieden werden, da ursprünglich bereits der 30. Juni 2011 als Bezugstermin zugesagt worden war. Im Zuge dieser Projektsteuerungsprobleme wurden bereits rechtliche Schritte gegen den bauleitenden Architekten eingeleitet, der mittlerweile auch seine Architektenhaftpflichtversicherung eingeschaltet hat. Zusätzlich schlugen sehr hohe Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen des Verkaufs der Auguste-Viktoria-Straße 118 negativ zu Buche.

Per 31. Dezember 2011 befanden sich im Eigentum der CR Capital Real Estate AG eine Villa in Berlin-Grunewald, eine Wohn- und Gewerbeimmobilie in Berlin-Zehlendorf und drei Gewerbeimmobilien in Berlin-Schönefeld.

Die CR-Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2011 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 6.783 (Vorjahr: TEUR 3.269) sowie ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR -1.978), davon entfielen auf die AG TEUR -1.194.

4.1 Immobilienverkäufe

Im März und Mai 2011 wurden zwei weitere Eigentumseinheiten in einer Stadtvilla in Berlin-Grunewald, Lassenstraße 32, von der CR Capital Real Estate AG verkauft. Aus diesen Transaktionen resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 1.930. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich dabei auf rund EUR 3.700 pro m². Für eine Eigentumseinheit ist der Übergang von Nutzen und Lasten 2011 noch nicht erfolgt.

Im Dezember 2011 wurde die Büroimmobilie in der Auguste-Viktoria-Straße 118, eines der beiden 2010 erworbenen Objekte, wieder verkauft. Daraus resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 9.300. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich dabei auf rund EUR 2.540 pro m².

4.2 Grundstücksankäufe

2011 wurde im Zuge der strategischen Neuausrichtung der CR-Gruppe jeweils ein Grundstück in der Thulestraße 47, Berlin-Pankow, erworben und ein Kaufvertrag für ein Grundstück in der Bessemerstraße 84, Berlin-Schöneberg, vereinbart. Auf dem Grundstück in der Thulestraße 47 sind 30 Neubauwohnungen mit einer Netto-Geschossfläche (NGF) von insgesamt rd. 3.200 m² geplant. Auf dem Areal der Bessemerstraße ist in den kommenden 3 Jahren in 3-4 Bauabschnitten die Errichtung von 200-250 Wohneinheiten mit einer NGF von insgesamt rd. 25.000 m² vorgesehen.

4.3 Immobilienbewirtschaftung

Im Rahmen der Bestandsoptimierung gelang 2011 ein weiterer Abbau des Leerstands für die Wohn-/Gewerbeimmobilien in der Clayallee in Berlin-Zehlendorf. Die Mieteinnahmen der CR-Gruppe konnten im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 1.957 (Vorjahr: TEUR 1.019) gesteigert werden. Hiervon entfielen rund 18 % (Vorjahr: 17 %) auf Wohnmieten und rund 82 % (Vorjahr: 83 %) auf Gewerbemieten. Die Steigerung resultiert vor allem aus der erstmalig ganzjährigen Vermietung des im Vorjahr erworbenen Objekts.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete konnte weiter erhöht werden und lag per 31. Dezember 2011 bei 11,61 EUR/m² (Vorjahr: 11,14 EUR/m²).

Der gesamte Leerstand in den Renditeliegenschaften lag bei ca. 6 % zum Jahresende 2011.

4.4 Baumaßnahmen

Die notwendigen Umbaumaßnahmen der Gewerbeimmobilien im Lillienthalpark Berlin-Schönefeld wurden 2011 abgeschlossen. Diese 2010 begonnenen Maßnahmen gewährleisteten, dass zusätzliche Flächen durch ein pharmazeutisches Unternehmen genutzt werden können und beinhalteten unter anderem spezielle Installationen von Klima-, Kühl- und Lüftungstechnik. Auch die Büro- und Lagerräume wurden umfassend modernisiert.

Da für 2011 weitere Mietanhebungen von rund 12 % vertraglich vereinbart wurden, konnten dadurch an diesem Standort die Mieterlöse weiter gesteigert werden.

5 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

5.1 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CR Capital Real Estate AG nach HGB

Das Geschäftsjahr 2011 der CR Capital Real Estate AG verlief noch nicht zufriedenstellend.

Das Berichtsjahr war gekennzeichnet durch eine weitere leichte Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die CR Capital Real Estate AG konnte zwar die geplante Veräußerung von zwei weiteren Wohneinheiten in einer ihrer beiden Stadtvillen realisieren, wovon aber nur der Verkauf einer Wohneinheit mit TEUR 330 2011 umsatzwirksam wurde. Die Ertragslage wurde durch den Verkauf einer Wohnung in einer der beiden Stadtvillen und durch Mieteinnahmen der beiden Stadtvillen in Berlin-Grunewald bestimmt. Die CR Capital Real Estate AG musste zudem eine Wertberichtigung auf die Beteiligung an der CR Capital Properties GmbH & Co. KG vornehmen, die sich negativ auf das Gesamtergebnis auswirkt.

Der Erwerb zweier neuer Grundstücke erfolgte ausschließlich über Tochtergesellschaften, die für den Erwerb neu gegründet wurden.

5.1.1 Vermögenslage

Die Summe der gesamten Aktiva der CR Capital Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 16.995 (31. Dezember 2010: TEUR 17.835).

5.1.1.1 Anlagevermögen

Der Wert des gesamten Anlagevermögens der CR Capital Real Estate AG lag zum Bilanzstichtag 2011 bei TEUR 6.202 (Vorjahr: TEUR 9.403). Wesentliche Positionen des Anlagevermögens waren die 100%igen Beteiligungen der CR Capital Real Estate AG an der CR Capital Airport GmbH & Co. KG (TEUR 3.213), die am 10. Dezember 2009 gegründet wurde, sowie der CR Capital Properties GmbH & Co. KG (TEUR 1.139), gegründet am 10. Januar 2010, und der CR Capital Claytower GmbH & Co. KG (TEUR 1.722), gegründet am 6. Juli 2010.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung stand am 31. Dezember 2011 mit TEUR 42 zu Buche (Vorjahr: TEUR 34) und umfasste überwiegend Büromöbel und EDV.

5.1.1.2 Umlaufvermögen

Das gesamte Umlaufvermögen der CR Capital Real Estate AG betrug zum Bilanzstichtag 2011 TEUR 10.788 (Vorjahr: TEUR 8.424).

Der Buchwert der am 31. Dezember 2011 im Eigentum der CR Capital Real Estate AG stehenden Immobilien belief sich auf TEUR 6.759. Hierbei handelte es sich um die beiden Stadtvillen in Berlin-Grunewald.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2011 von TEUR 387 (Vorjahr: TEUR 133) beinhalten vor allem Forderungen aus dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von TEUR 380 (Vorjahr: TEUR 100). Zudem bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 3.202 (Vorjahr: TEUR 153).

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 380 (Vorjahr: TEUR 238).

5.1.2 Finanzlage

Die CR Capital Real Estate AG verfügte zum 31. Dezember 2010 über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 14.256. Während des Berichtsjahres reduzierte sich das Eigenkapital auf TEUR 13.331. Der Rückgang der Eigenmittel beruhte vornehmlich auf Wertberichtigungen von Beteiligungen. Die Eigenkapitalquote der AG hat sich in zum 31. Dezember 2011 im Vergleich zum Vorjahr von 80,2 % auf 79,8 % verringert.

Die Liquiditätszuflüsse konnten im Berichtsjahr auch durch den Verkauf einer Eigentumswohnung realisiert werden.

Die Bankverbindlichkeiten konnten aufgrund der Ablösung der Fremdfinanzierung der verkauften Wohneinheiten und der Übertragung eines Darlehens auf eine Tochtergesellschaft auf insgesamt TEUR 1.511 (Vorjahr: TEUR 1.948) reduziert werden. Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um ein langfristiges Darlehen über TEUR 1.510 mit achtjähriger Zinsbindung (Zinssatz: 4,39 % p.a.).

Der Bilanzverlust in Höhe von TEUR 2.919 beruht auf den bereits im Zusammenhang mit der Reduzierung des Eigenkapitals beschriebenen Faktoren. Das gezeichnete Kapital (TEUR 15.000) blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2010 unverändert. Die gesetzliche Rücklage der CR Capital Real Estate AG in Höhe von TEUR 193 blieb ebenfalls auf Vorjahresniveau.

5.1.3 Ertragslage

Die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 388) reduzierten sich weiter durch den Verkauf zweier Wohneinheiten in einer Grunewalder Stadtvilla. Die Veräußerungserlöse daraus betragen TEUR 330 (Verkaufserlöse 2010: TEUR 2.250).

Die Umsatzerlöse der CR Capital Real Estate AG lagen 2011 mit TEUR 629 deutlich unter den Umsatzerlösen von 2010 in Höhe von TEUR 3.698. Dies resultierte aus einer signifikanten Verminderung der Verkaufsumsätze und leicht rückläufiger Mieteinnahmen.

Die Position „Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“ beinhaltet den Buchwertabgang einer verkauften Wohneinheit in einer Grunewalder Stadtvilla sowie die Veränderung der umlagefähigen Betriebskosten der vermieteten Immobilie im Vergleich zum Vorjahr.

Unter dem Materialaufwand wurden Bauleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von TEUR 167 (Vorjahr: TEUR 45) sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 136) erfasst.

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 216). Zum 31. Dezember 2011 hatte die CR Capital Real Estate AG wie zum Stichtag im Vorjahr zwei Vorstände und drei Beschäftigte.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden nur planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: 13) vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2011 TEUR 675 (Vorjahr: TEUR 622) und verteilten sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Im Berichtsjahr erzielte die Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.984.

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von insgesamt TEUR 3.546 wegen nachhaltiger Wertminderungen. Davon standen TEUR 2.676 im direkten Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes in der Auguste-Viktoria-Straße 118. Die restlichen TEUR 870 entfielen auf eine weitere vorzunehmende Abschreibung auf die Beteiligung an der CR Capital Properties GmbH & Co. KG.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag 2011 bei TEUR -1.649 (Vorjahr: TEUR -1.727). Das negative Ergebnis vor Steuern ist im Wesentlichen auf die bereits beschriebene Berichtigung des Wertansatzes zurückzuführen.

Die CR Capital Real Estate AG erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 925 (Vorjahr: Fehlbetrag von TEUR 2.077). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,06 (Vorjahr: EUR -0,14 je Aktie). Der Bilanzverlust betrug zum 31. Dezember 2011 TEUR 2.919 (Vorjahr: Verlust von TEUR 1.994).

5.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CR-Gruppe nach IFRS

Nachdem die CR-Gruppe das Geschäftsjahr 2010 mit einem hohen Verlust abgeschlossen hatte, endete das Geschäftsjahr 2011 noch nicht zufriedenstellend. Das Konzernergebnis konnte allerdings im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden. Gleichzeitig wurde auf operativer Ebene (EBIT) ein Gewinn erzielt, nach einem Verlust ein Jahr zuvor.

Im Zuge der eingeleiteten Konsolidierung war das Berichtsjahr gekennzeichnet durch eine noch nicht zufriedenstellende Ertragslage, verbunden mit einem erneuten Jahresfehlbetrag und einer weiteren Reduzierung der Eigenkapitalquote von 41,5 % Ende 2010 auf 37,9 % Ende 2011.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CR-Gruppe war geprägt durch den Abbau von Fremdkapital und die Freisetzung von Eigenmitteln im Zuge der Veräußerung einer Immobilie. Die Entwicklung des Konzernergebnisses 2011 resultierte im Wesentlichen aus weiteren Verlusten im Rahmen des Bauvorhabens Czarnikauer Straße sowie aus dem mit einem kleineren Verlust erfolgten Verkauf des Objekts in der Auguste-Viktoria-Straße 118. Die beiden 2010 erworbenen Immobilien haben nicht zu einem positiven Ergebnis beitragen können.

5.2.1 Vermögenslage

Die gesamten Aktiva der CR-Gruppe beliefen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 auf TEUR 34.997 (Vorjahr: TEUR 33.715).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 13.061 zum 31. Dezember 2010 auf TEUR 22.884 zum 31. Dezember 2011.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2011 bei TEUR 1.059 (Vorjahr: TEUR 1.533).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31. Dezember 2011 auf insgesamt TEUR 10.169 (Vorjahr: TEUR 218) und bestanden im Wesentlichen aus Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 10.090 (Vorjahr: TEUR 100) und Forderungen aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 114).

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von insgesamt TEUR 10.928 (Vorjahr: TEUR 10.254) betrafen in Höhe von TEUR 6.759 (Vorjahr: TEUR 6.929) Grundstücke mit fertigen Bauten (Villen im Grunewald) sowie in Höhe von TEUR 4.169 (Vorjahr: TEUR 3.324) Grundstücke mit unfertigen Bauten (Neubauprojekt Czarnikauer Straße).

Eine wesentliche Position bei den Aktiva bildeten die langfristigen Vermögenswerte. Bedingt durch den Verkauf einer der zwei 2010 erworbenen Immobilien verringerte sich im Berichtszeitraum die Position der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften deutlich auf TEUR 12.020 (Vorjahr: TEUR 20.600).

5.2.2 Finanzlage

Die CR-Gruppe ist solide finanziert und verfügt über genügend Spielraum, künftig bei neuen Projekten Fremdkapital zu günstigen Konditionen aufzunehmen.

Das Eigenkapital lag mit TEUR 13.259 knapp unter dem Niveau des Vorjahres von TEUR 13.994. Die CR-Gruppe verfügte zum Ende des Geschäftsjahres 2010 über eine Eigenkapitalquote von 41,5 %. Insbesondere durch das negative Konzernergebnis reduzierte sich die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2011 auf 37,9 %.

Zum 31. Dezember 2011 haben sich die Bankverbindlichkeiten von TEUR 16.793 (davon langfristig: TEUR 14.410) per Ende 2010 auf insgesamt TEUR 14.361 (davon langfristig: TEUR 7.789) deutlich verringert.

Größte Positionen innerhalb der Bankverbindlichkeiten waren aufgenommene Darlehen für Immobilien in Höhe von TEUR 3.375 (Zinssatz: 4,02 %) und TEUR 2.556. Bei der Höhe des festzusetzenden Zinssatzes wurde hier auf den „EURIBOR-3-Monatssatz“ zuzüglich eines Nominalaufschlags von 1,75 % p.a. abgestellt.

Weiterhin bestand ein langfristiges Darlehen über TEUR 1.510 mit siebenjähriger Zinsbindung (Zinssatz: 4,39 % p.a.).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen der CR-Gruppe betragen per 31. Dezember 2011 insgesamt TEUR 13.759 (Vorjahr: TEUR 4.921). Davon entfielen TEUR 6.572 (Vorjahr: TEUR 2.383) auf kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2011 TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 620). Es handelt sich im Wesentlichen um Zinsverbindlichkeiten, die im ersten Quartal 2012 ausgeglichen wurden. Die sonstigen Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 5.238 (Vorjahr: TEUR 1.181), davon entfielen TEUR 4.584 (Vorjahr: TEUR 1.123) auf erhaltene Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von TEUR 503 (Vorjahr: TEUR 386) bilanziert. Die Rückstellungen von TEUR 687 (Vorjahr: TEUR 351) betrafen im Wesentlichen Baukosten sowie Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten.

Die finanzielle Entwicklung der CR-Gruppe stellt sich im Berichtszeitraum anhand der Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

CASHFLOW	2011 in TEUR	2010 in TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.485	1.754
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	473	-7.239
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.763	6.630
	-474	1.145

5.2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 lagen die gesamten Umsatzerlöse der CR-Gruppe mit TEUR 6.783 signifikant über den Vorjahreserlösen von TEUR 3.269. Dies resultierte sowohl aus einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsumsätze in Höhe von TEUR 4.823 im Vergleich zum Vorjahr (Vorjahr: TEUR 2.250) und der Steigerung der Vermietungsumsätze von TEUR 1.019 im Vorjahr auf TEUR 1.957 2011. In diesen Verkaufserlösen sind die Erlöse aus dem Verkauf der Wohnungen in der Czarnikauer Straße 10 in Höhe von TEUR 4.496 enthalten. Für die verkaufte Wohneinheit in der Lassenstraße 32 wurde ein Kaufpreis von TEUR 330 erzielt. Die zur Veräußerung bestimmte Villa in der Hubertusallee verblieb im Bestand. Des Weiteren wurde aus der Veräußerung des Objektes der Auguste-Viktoria-Straße 118 bei einem Verkaufspreis von TEUR 9.300 ein Gewinn von TEUR 280 erzielt.

Die Mieteinnahmen aus Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf insgesamt TEUR 1.748 (Vorjahr: TEUR 666). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 300).

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2011 war durch ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessertes, positives operatives Ergebnis gekennzeichnet. Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug TEUR 372 (Vorjahr: TEUR -1.978). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte 2011 auf TEUR -920 von TEUR -2.281 2010 verbessert werden, war allerdings auf Grund hoher Zinsaufwendungen noch negativ.

Das Konzernergebnis konnte trotz einer deutlichen Verschlechterung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls verbessert werden. Insgesamt verbuchte die CR-Gruppe im Geschäftsjahr 2011 einen Kon-

zernjahresfehlbetrag nach Abzug von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR -736 (Vorjahr: TEUR -2.392).

Der Bilanzverlust betrug TEUR 2.981 im Vergleich zu einem Bilanzverlust im Jahr 2010 in Höhe von TEUR 2.246. Das Konzernergebnis je Aktie belief sich auf EUR -0,04 (Vorjahr: EUR -0,16). Die Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Bauten, die sich insgesamt auf TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 492) belief, beinhaltet den Verkauf von fertigen Wohnungen (Bestandsverringerung: TEUR 2.534; Vorjahr: TEUR 2.444) sowie den Neubau von Wohneinheiten inkl. Grund und Boden (Bestandserhöhung: TEUR 3.208; Vorjahr: TEUR 2.936).

Die Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert führte im Geschäftsjahr 2011 insgesamt zu einem Gewinn in Höhe von TEUR 147 (Vorjahr: Verlust in Höhe von TEUR 663). Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 374 (Vorjahr: TEUR 220). Zum 31. Dezember 2011 hatte die CR-Gruppe zwei Vorstände und fünf weitere Beschäftigte.

Unter dem Materialaufwand wurden der Ankauf von Baugrundstücken sowie Bauleistungen von TEUR 6.283 (Vorjahr: TEUR 2.993) gebucht und Bewirtschaftungskosten von TEUR 445 (Vorjahr: TEUR 119) erfasst.

Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke erfolgten 2011 nicht (Vorjahr: TEUR 1.026).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2011 TEUR 835 (Vorjahr: TEUR 744) und verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Geschäftsjahr 2011 deutlich auf TEUR -1.292 (Vorjahr: TEUR -303). Die Gründe lagen in der Zahlung hoher Vorfälligkeitsentschädigungen im Zuge des Verkaufs des Objektes Auguste-Viktoria-Straße 118 sowie höheren Belastungen aus einem 2010 abgeschlossenen Swap-Geschäft. Zudem führte die 2010 im Zuge des Erwerbs zweier Objekte erfolgte massive Aufnahme von Fremdkapital dementsprechend zu einem höheren Zinsaufwand als im Geschäftsjahr 2010.

6 PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT

Am 30. März 2011 ist Herr Thomas Ehrich als Vorstand ausgeschieden und der Aufsichtsrat hat am 30. März 2011 Laura Elaine Reimer und am 9. Juni 2011 Axel Eggers als neue Vorstände der CR Capital Real Estate AG bestellt. Zum 31. Dezember 2011 hat die CR Capital Real Estate AG zwei Vorstände und vier weitere Beschäftigte. Die CR-Gruppe beschäftigte einen weiteren Mitarbeiter in der CR Capital Claytower GmbH & Co. KG.

7 NACHTRAGSBERICHT

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der CR Capital Real Estate AG hat sich im März 2012 verändert. Siegfried C. Fernitz trat zum 13. Februar 2012 die Nachfolge von Jörg Lotz an, nachdem dieser sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte.

8 CR CAPITAL REAL ESTATE AG AM KAPITALMARKT

Das Jahr 2011 war ein enttäuschendes Börsenjahr. Zunächst hatte der im Jahr 2010 begonnene Wirtschaftsaufschwung für Optimismus und Kursgewinne gesorgt. Dann führten vor allem die Folgen der Naturkatastrophe in Japan zu herben Verlusten der wichtigsten deutschen Indizes im März. Ab August drückten die sich

verschärfende Schuldenkrise in Europa und die Sorge um die Gemeinschaftswährung Euro weiter deutlich auf die Stimmung an den Börsen und führten zu einem starken Einbruch der Kurse. Der Deutsche Aktienindex (DAX), in dem die 30 größten Titel vertreten sind, markierte am 12. September mit 5.072,33 Punkten den Tiefststand in 2011. Zwischenzeitlich war er sogar unter die Marke von 5.000 Punkten gefallen. Seit diesem Tief stabilisierten sich die Aktienmärkte insgesamt wieder etwas. Mit einem Wert von 5.898,35 Punkten notierte der DAX zum Jahresende 2011 allerdings noch immer rund 15 Prozent unter dem Ultimo von 2010. Auch die Nebenwerte entwickelten sich schwach: Der MDAX gab im Jahresverlauf rund 12 % und der Small-Cap-Index SDAX 14,5 % nach.

In diesem schwierigen Marktumfeld zeigte auch die Aktie der CR Capital 2011 eine nicht zufriedenstellende Performance. Die Aktie notierte im elektronischen Handelssystem Xetra am 30. Dezember 2011 mit EUR 0,42 rund 58 % unter dem Niveau vom Ultimo 2010 von EUR 1,01. Das Jahreshoch wurde am 12. Januar 2011 mit EUR 1,05 erreicht, während das Jahrestief am 6. Dezember 2011 bei EUR 0,398 lag. Die wichtigsten Vergleichsindizes, in denen auch die CR Capital erfasst ist, gaben 2011 ebenfalls deutlich nach. Der Deutsche Immobilienaktienindex (DIMAX), der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegt wird, büßte rund 12 % ein und der DAXsubsector All Real Estate (Performance) ca. 22 %.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der CR-Capital-Aktie an allen Börsenplätzen lag 2011 bei 17.630 Stücken. Davon entfiel knapp die Hälfte auf Xetra. Als Designated Sponsor fungierte im Berichtszeitraum weiterhin die Close Brothers Seydler Bank AG. Das Analysehaus GBC AG hat die CR Capital auch 2011 fortlaufend beobachtet und Research veröffentlicht. Die Analysten stufte die Aktie im Dezember 2011 nach wie vor mit dem Rating „Kaufen“ ein, das Kursziel lag bei EUR 0,70.

Im Februar 2011 präsentierte sich die CR Capital auf der DVFA Immobilienkonferenz in Frankfurt und führte dort Gespräche mit Journalisten und Investoren. Die offene und aktive Kapitalmarktkommunikation soll künftig ausgebaut werden. Dafür wurde 2011 der Vorstand auf zwei Personen erweitert.

Umfangreiche Informationen zur Aktie und zur Geschäftsentwicklung stehen auch im Internet unter www.capital-real-estate-ag.de zur Verfügung. Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG 2011:



STAMMDATEN DER AKTIE

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

KAPITALMARKTORIENTIERTE ZAHLEN

(Angaben in Euro)

Xetra-Schlusskurse	
Höchstkurs am 12. Januar 2011	1,05
Tiefstkurs am 6. Dezember 2011	0,398
Geschäftsjahresende 2011	0,42
Börsenkapitalisierung	6,30
(Geschäftsjahresende 2011, in Mio. Euro)	

9 RISIKOBERICHT EINSCHLIESSLICH DER BERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE FINANZINSTRUMENTE NACH § 315 ABS. 2 NR. 2 HGB

9.1 Chancen und Risiken im Sanierungs-, Bestands- und Vertriebsgeschäft

Die CR-Gruppe ist mit ihrem Geschäftsmodell und dem Fokus auf Immobilien unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Risiken des Immobilienhandels liegen in der Preis- sowie Verkaufszeitraumkalkulation aufgrund veränderter Marktbedingungen. Die geplanten Verkaufspreise können unter Umständen nicht erzielt werden. Dies würde sich negativ auf die Rendite und Liquidität der CR-Gruppe auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufszeitraums. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen der Verkaufspläne der CR-Gruppe bewirken. Dies würde einen höheren Zinsaufwand nach sich ziehen. Wenn Objekte nicht vollständig verkauft werden können, entstehen auch Risiken durch den erhöhten Verwaltungsaufwand der Vermietungsaktivitäten und die ausbleibenden Liquiditätsrückflüsse aus der Veräußerung. Entscheidend für einen raschen Abverkauf ist neben hochwertigen Wohneinheiten die aktuelle Steuer- und Wirtschaftspolitik, aus deren Änderungen sich Risiken, aber auch Chancen ergeben können.

Die Bereiche Bauträgergeschäft und Sanierung eigener Immobilien mit umfangreichen Baumaßnahmen sind besonders mit Risiken wie höheren, nicht budgetierten Kosten oder einem erhöhten Bauzeitaufwand verbunden. Dies könnte wiederum zu höheren Finanzierungskosten führen. Diesen Risiken wurde mit gezielten Maßnahmen begegnet, wie zum Beispiel durch eine sorgfältige Planung, erfahrene Projektleiter und entsprechende Wagniszuschläge in der Kalkulation.

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

Mögliche Instandhaltungsrückstaus werden soweit wie möglich identifiziert und zeitnah beseitigt. Das Risiko besteht darin, dass Mängel vor dem Erwerb nicht erkannt wurden bzw. nicht erkannt werden konnten. Dies kann zu nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kosten führen.

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 Liquiditätsslage des 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 Wertsteigerungen für die bereits angekauften Objekte. Mit Wirkung vom 1. April 2012 ist in Berlin für die Grunderwerbsteuer zum Ankauf von Immobilien der gültige Satz von 4,5 % auf 5 % erhöht worden. Der Hebesatz der Grundsteuer von 810 % ist weiterhin unverändert.

9.2 Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Wohneigentum im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird von der Gesellschaft als sehr gering eingeschätzt. Die Abwicklung bei Immobilien erfolgt über Notar-Anderkonten. Ein Verkauf wird erst getätigt, wenn der Erwerber eine ausreichende Finanzierung zum Erwerb des Objekts nachweisen kann.

Das Risiko aus dem Ausfall einzelner Mietforderungen im Bestandsgeschäft wird aufgrund der geringen Einzelforderungen als niedrig eingestuft und wird zum Teil durch die hinterlegte Mietkaution aufgefangen.

Bei Sanierungstätigkeiten für Dritte tritt ein minimiertes Risiko auf, da der Kunde nach Baufortschritt bezahlt.

9.3 Fremdkapitalrisiko

Ein Fremdkapitalrisiko ergibt sich für die CR-Gruppe durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur operativen Umsetzung ihres Geschäftsmodells.

Die CR-Gruppe leistet den Kapitaldienst hauptsächlich aus den laufenden Mieteinnahmen bzw. aus Veräußerungsrückflüssen. Verzögerungen beim Geldrückfluss aus dem Bauträgergeschäft oder den Sanierungen sowie Zinssteigerungen, Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände können sich negativ auf Rentabilität, Liquidität und Finanzlage der CR-Gruppe auswirken. Dabei werden von der CR-Gruppe überwiegend festverzinsliche Darlehen abgeschlossen, um das Zinsänderungsrisiko zu verringern.

9.4 Regulatorische und politische Risiken

Die CR-Gruppe ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen regulatorischen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der CR-Gruppe auf den Großraum Berlin beschränkt war und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, bestand bisher i.d.R. ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

9.5 IT-Risiken

Insgesamt besteht das Risiko eines Verlusts des Datenbestands oder eines längeren Ausfalls der genutzten IT-Systeme der CR-Gruppe. Dies könnte zu Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Die Gesellschaft hat sich zur Absicherung gegen Angriffe von außen durch ein eigenständiges Netzwerk geschützt. Sämtliche relevanten Daten werden regelmäßig gesichert. Wir erachten dieses Risiko und seine möglichen negativen Konsequenzen daher als gering.

9.6 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der CR-Gruppe hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden.

Dieses Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung ohne Verzögerung umgesetzt werden können. Dies wird durch die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat gefestigt. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie bei der Steuerung der Risiken. Mit einem entsprechenden Controlling überwacht man dazu die operativen Erfolge und kann so Planabweichungen rechtzeitig erkennen.

10 PROGNOSEBERICHT

10.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft 2011 als robust gezeigt hat, dürfte sich die positive Entwicklung Experten zufolge auch 2012 fortsetzen, dies allerdings mit einer deutlich geringeren Steigerungsrate als 2011. Das statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) prognostiziert für 2012 ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,6 % und für 2013 einen Anstieg um 1,5 %. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) erwartet in seiner Konjunkturprognose von Februar 2012 ein Wirtschaftswachstum von einem Prozent in Deutschland. Dabei sind die vom DIHK befragten mehr als 28.000 Unternehmen für die künftige Geschäftsentwicklung aber verhalten optimistisch. Trotz der stabil guten Lage hält sich die merkliche Verunsicherung aus der Vorumfrage. Eine weitere Verschärfung bleibe aber aus.

Wie die Ergebnisse der DIHK-Konjunkturumfrage weiter zeigen, bleibt die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen allerdings auf hohem Niveau. Für das Jahr 2012 erwartet der DIHK ein Plus bei der Erwerbstätigkeit von einer Viertelmillion. Im Gegensatz zu fast allen anderen europäischen Ländern dürfte die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland weiter sinken. Der DIHK rechnet für das Jahr 2012 mit rund 2,8 Millionen Arbeitslosen – der geringste Wert seit der Wiedervereinigung Deutschlands und etwa 150.000 weniger als im Vorjahr.

Laut dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank von Februar 2012 ist die gute Stimmung der privaten Haushalte ein wesentlicher Impulsgeber für den Wohnungsbau. Entgeltzuwächse und das als gering wahrgenommene Arbeitsplatzrisiko haben zusammen mit den nach wie vor äußerst günstigen Finanzierungskonditionen dazu geführt, dass der Kauf von Immobilien attraktiver wird. Dass Kapitalanlageentscheidungen den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland wieder stärker prägen, zeige sich nach Ansicht der Bundesbanker auch an der besonders florierenden Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Trotz zunehmender Bauaktivitäten übertreffe der Bedarf das Angebot seit einiger Zeit beträchtlich.

Der Monatsbericht der Deutschen Bundesbank unterstreicht die stabilen Rahmenbedingungen für den Immobilienkauf. Die Bundesbank sieht zudem erstmals seit den Boomjahren nach der Wiedervereinigung Anfang der 90er Jahre eine markante Preisreaktion auf den Häusermärkten, die im direkten Zusammenhang mit dem konjunkturellen Aufschwung steht. Mit Blick auf Gesamtdeutschland wird zwar die Dynamik vorrangig in den Großstädten erkannt, die Grundtendenz eines beschleunigten Preisauftriebs sieht die Bundesbank dennoch.

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland lassen nach Angaben des IVD (Immobilienverband Deutschland) eine weiterhin hohe Nachfrage auch nach Wohnimmobilienerwartungen. Deutsche Wohnimmobilien seien wegen des niedrigen Zins- und Preisniveaus attraktiv und für Käufer erschwinglich. Deutsche Wohnungen seien in den vergangenen Jahren zudem als „sicherer Hafen“ bei privaten Anlegern und institutionellen Investoren geschätzt. Dies hat zu einer Belebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser geführt. Die Mieten werden laut IVD vielerorts weiter steigen, denn das Angebot halte mit dem Nachfragewachstum kaum Schritt.

10.2 Prognose der Geschäftsentwicklung

Die CR-Gruppe wird auch 2012 und 2013 die eingeschlagene Neuausrichtung der Geschäftsaktivitäten kontinuierlich weiterverfolgen und das Bauträgergeschäft im Wohnungsneubau ausbauen. Dieser Bereich wird in den kommenden Jahren Schwerpunkt der Aktivitäten sein. Zur Strategie der Gesellschaft gehört es, Wohnungen in guten Lagen mit gehobener Ausstattung zu einem attraktiven Preis/ Leistungsverhältnis anzubieten, um eine schnelle Veräußerung sicherzustellen. Die CR-Gruppe legt den Investitionsfokus unverändert auf attraktive Standorte im Großraum Berlin. Zentrale Lagen werden laufend intensiv beobachtet, um gezielt Marktopportunitäten zu nutzen. Damit will die CR-Gruppe von der starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Berlin profitieren und das Wachstum der Gesellschaft vorantreiben. Nachdem 2011 bereits ein Neubaugrundstück erworben und ein Kaufvertrag für ein weiteres vereinbart wurden, wird der Ankauf weiterer interessanter Kaufopportunitäten derzeit sorgfältig geprüft.

Vorausgesetzt, die positive gesamtwirtschaftliche Lage und die Fortsetzung des positiven Trends am Immobilienmarkt halten an, werden unter anderem im Rahmen weiterer geplanter Vorhaben im Wohnungsneubau ab 2012 wieder nachhaltige Erlöse und ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt.

Neben der Vermietung der Renditeliegenschaften wird die Projektentwicklung auf dem neu erworbenen Grundstück in der Thulestraße sowie die Fertigstellung des Bauprojekts in der Czarnikauer Straße 9 den Schwerpunkt der Tätigkeiten bilden. Hinsichtlich des Grundstücks in der Bessemerstraße wird von einer mehrjährigen Projektentwicklung ausgegangen. Darüber hinaus wird die Modernisierung des Objekts Claytower ein weiterer Schwerpunkt der Gruppe sein.

Gleichzeitig ist geplant, zukünftig einen Teil der erstellten Neubauwohnungen im Eigenbestand zu halten.

Das Bestandsgeschäft wird ein Geschäftsbereich der CR-Gruppe bleiben. Soweit es die finanzielle Situation des Unternehmens zulässt, soll das Portfolio wieder durch ein organisches Wachstum erweitert werden. In Zukunft ist zudem geplant, im Falle interessanter Angebote weitere Zukäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien in attraktiven Lagen von Berlin und dem Berliner Umland zu tätigen. Auch die Revitalisierung von Wohnungsaltbauten wird weiterhin verfolgt.

Berlin, den 24. April 2012



Laura Elaine Reimer
(Vorstand)



Axel Eggers
(Vorstand)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung CR Capital Real Estate AG, Berlin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse				
a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.1	1.957.241,98		1.018.501,72
b) Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	8.1	4.825.649,29		2.250.000,00
			6.782.891,27	3.268.501,72
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten	8.2		674.013,85	492.485,07
3. Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.1		260.000,00	00
4. Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften von Renditeliegenschaften	8.3		146.636,76	-663.460,23
5. sonstige betriebliche Erträge	8.3		463.942,98	39.179,59
6. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	8.4	444.694,72		118.594,49
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.4	6.283.629,10		2.993.486,95
			6.283.629,00	3.112.081,44
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	8.5	350.450,50		200.936,97
b) soziale Abgaben	8.5	23.288,22		19.180,29
			373.738,72	220.117,26
8. Abschreibungen				
a) auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8.6	0,00		1.025.639,09
b) auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.6	17.813,80		13.481,82
			17.813,80	1.039.120,91
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.7		835.355,66	744.882,52
10. operatives Ergebnis			372.252,86	-1.978.495,98
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.8	191,64		57.647,99
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.9	1.292.225,50		360.626,40
13. Finanzergebnis			-1.292.033,86	-302.978,41
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-919.781,00	-2.281.474,39
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.10		-184.474,43	108.553,04
16. sonstige Steuern	8.10		234,00	1.794,35
17. Jahresergebnis/Gesamtergebnis der Berichtsperiode			-735.540,57	-2.391.821,78
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	9		-0,05	-0,16

KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2011 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Liquide Mittel	5.1	1.059.179,77		1.533
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	10.168.752,21		218
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	5.3	10.927.502,42		10.254
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	702.117,64		965
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	26.682,20		91
Kurzfristige Vermögenswerte		22.884.234,24		13.061
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	1,00		1
Sachanlagen	5.5	80.334,00		52
Renditeliegenschaften	5.6	12.020.000,00		20.600
Latente Steueransprüche	5.7	12.421,75		2
Langfristige Vermögenswerte		12.112.756,75		20.655
Summe Aktiva		34.996.990,99		33.716

PASSIVSEITE

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Rückstellungen	5.8	687.075,22		351
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.9	6.572.348,47		2.383
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	503.400,39		386
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	758.199,93		620
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	5.238.132,39		1.181
Kurzfristige Verbindlichkeiten			13.759.156,40	4.921
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.10	7.788.961,51		14.410
Latente Steuern	5.11	190.163,37		390
Langfristige Verbindlichkeiten			7.979.124,88	14.800
Gezeichnetes Kapital	5.12	15.000.000,00		15.000
Gesetzliche Rücklage	5.12	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	5.12	1.185.622,26		1.186
Bilanzgewinn	5.12	-2.981.085,03		-2.246
abzüglich eigener Anteile	5.12	-138.543,98		-138
Eigenkapital			13.258.709,71	13.995
Summe Passiva			34.996.990,99	33.716

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(BILANZIERUNG NACH IFRS)

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanzverlust	abzüglich eigener Anteile	Eigenkapital gesamt
1. Stand 31. Dez. 2009	15.000.000,00	192.716,46	0,00	2.224.741,58	-93.507,39	17.323.950,65
2. Dividenden	0,00	0,00	0,00	-892.842,00	0,00	-892.842,00
3. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.391.821,78	0,00	-2.391.821,78
4. Erwerb eigener Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-45.036,59	-45.036,59
5. Umbuchungen	0,00	0,00	1.185.622,26	-1.185.622,26	0,00	0,00
6. Stand 31. Dez. 2010	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-2.245.544,46	-138.543,98	13.994.250,28
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-735.540,57	0,00	-735.540,57
11. Stand 31. Dez. 2011	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-2.981.085,03	-138.543,98	13.258.709,71

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2011 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	-920.015,00		-2.283
2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	17.813,80		13
3. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,00		1.026
4. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-260.000,00		1
5. Veränderung aus Zeitbewertungen	-146.636,76		663
6. Zinserträge	-191,64		-58
7. Zinsaufwendungen	1.292.225,50		361
8. Bestandsveränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke	-674.013,85		-493
9. Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-1.201.209,22		2.595
10. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	4.024.611,77		241
11. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.132.584,60		2.066
12. Erhaltene Zinsen	47.137,37		11
13. Gezahlte Zinsen	-676.445,15		-323
14. Gezahlte Ertragsteuern	-18.437,30		0
15. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		1.484.839,52	1.754
Investitionstätigkeit			
1. Auszahlungen für den Erwerb von Anlagevermögen	-358.021,04		-7.459
2. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,00		3
3. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an Tochterunternehmen	831.000,00		217
4. Cashflow aus Investitionstätigkeit		472.978,96	-7.239
Finanzierungstätigkeit			
1. Gezahlte Dividenden	0,00		-893
2. Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien	0,00		-45
3. Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00		8.915
4. Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-2.763.016,22		-1.347
5. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-2.763.016,22	6.630
Cashflow		-805.197,74	1.145
Liquide Mittel			
1. 31. Dezember 2011 / 31. Dezember 2010	727.619,90		1.533
2. 31. Dezember 2010 / 31. Dezember 2009	1.532.817,64		388
		-805.197,74	1.145

Konzernanhang (notes) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 (Bilanzierung nach IFRS)

(1) ALLGEMEINE ANGABEN

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 115669 eingetragen und hat ihren Sitz in der Hubertusallee 73, 14193 Berlin.

Die CR Capital Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen, das in Wohn- und Gewerbeimmobilien schwerpunktmäßig im Großraum Berlin investiert. Zum Kerngeschäft der CR Capital Real Estate AG gehören die Bestandshaltung und der Bestandsaufbau, die langfristige Vermietung sowie die Entwicklung der Immobilien. Zudem betreibt die CR Capital Real Estate AG Bauträgergeschäft im Wohnungsneubau.

Der Konzernabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 der CR Capital Real Estate AG ist nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, in Euro aufgestellt worden. Die Beträge im Anhang sind meist in tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Die vom IASB verabschiedeten neuen Standards wurden ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens beachtet. Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2011 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital Real Estate AG keine wesentlichen Auswirkungen ergaben:

- IAS 1 – Darstellung des Abschlusses im Rahmen der jährlichen Verbesserungen 2010 (Die vorgenommenen Änderungen an IAS 1 stellen klar, dass ein Unternehmen zwischen der Angabe einer Aufgliederung des sonstigen Gesamtergebnisses nach Posten in der Eigenkapitalveränderungsrechnung oder dem Anhang wählen kann.),
- IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (Die Definition eines nahe stehenden Unternehmens bzw. einer nahe stehenden Person wurde geändert. Weiterhin führt IAS 24 eine Ausnahme für definierte Angabepflichten für Unternehmen, die von einer öffentlichen Stelle kontrolliert, geleitet oder maßgeblich beeinflusst werden, ein.),
- IAS 32 – Bilanzierung von Bezugsrechten (Die Änderungen betreffen die Klassifikation bestimmter, in Fremdwährung begebener Bezugsrechte entweder als finanzielle Verbindlichkeit oder als Eigenkapitalinstrumente.),
- IFRS 3 – Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse (Dieser Standard wurde im Rahmen der jährlichen Verbesserungen 2010 geändert. Das bislang geltende Bewertungswahlrecht von nicht-beherrschenden Anteilen zum Akquisitionszeitpunkt ist nur für solche nichtbeherrschenden Anteile verfügbar, die gegen-

wärtige Eigentumsanteile darstellen und die Inhaber zu einem anteiligen Wert am Nettovermögen im Falle einer Liquidation berechtigen. Alle anderen nicht-beherrschenden Anteile werden zum Akquisitionszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn nicht ein anderer Standard eine andere Bewertung vorsieht. Darüber hinaus wurde die Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungsprogrammen, die von Mitarbeitern des erworbenen Unternehmens gehalten werden, konkretisiert);

- Änderungen an IFRIC 14 – Vorausgezahlte Beiträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften (IFRIC 14 konkretisiert, unter welchen Voraussetzungen Rückerstattungen oder Minderungen künftiger Beitragszahlungen als verfügbar im Sinne von IAS 19.58 zu erachten sind, wie Mindestdotierungsverpflichtungen Minderungen künftiger Beitragszahlungen beeinflussen können und unter welchen Umständen Mindestdotierungsverpflichtungen den Ansatz einer Verbindlichkeit erfordern.),

- IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (Eigenkapitalinstrumente, die für die Erfüllung von finanziellen Verbindlichkeiten ausgegeben werden, sind mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Auftretende Differenzen zwischen dem Buchwert der getilgten finanziellen Verbindlichkeit und der Gegenleistung sind in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.),

Auf die freiwillige vorzeitige Anwendung von zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, die sich wie folgt darstellen, wurde vollständig verzichtet:

- Änderungen an IFRS 7 – Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen.),

- IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.),

- IFRS 10 – Konzernabschlüsse (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- IAS 27 (2011) – Separate Abschlüsse (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- IAS 28 (2011) – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- IFRS 13 – Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- IAS 1 (2011) – Änderungen an IAS 1 (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen.),

- IAS 12 – Änderungen an IAS 12 (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen.),

- IAS 19 – Änderungen an IAS 19 (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2013 beginnen.).

Der Vorstand geht davon aus, dass die Anwendung anderer neuer oder veränderter Standards und Interpretationen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben wird.

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen.

Der Konzernabschluss ist unter Beachtung von IAS 27.26 auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des CR Capital-Konzerns ist gemäß IAS 1.51 nach Fristigkeitsgesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird, nach IAS 1 als kurzfristig eingestuft wurden. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden sind entsprechend IAS 1.70 jeweils vollständig unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. langfristigen Schulden ausgewiesen.

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

(2) KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, wurden neben der CR Capital Real Estate AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

- die CR Capital Management GmbH, Berlin (ab dem 27. August 2008, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Airport GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 10. Dezember 2009, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Properties GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 13. Januar 2010, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Claytower GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 6. Juli 2010, Anteilsquote: 100 %),
- die CR Capital Auguste-Viktoria GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 2. November 2010, Anteilsquote: 94 %),
- die Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH, Berlin (ab dem 11. Oktober 2011, Anteilsquote: 100 %),
- die Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH, Berlin (ab dem 16. Dezember 2011, Anteilsquote: 100 %).

Die Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH sowie die Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH wurden am 11. Oktober bzw. 16. Dezember 2011 in Berlin gegründet. Im Rahmen der Erstkonsolidierungen ergaben sich keine Unterschiedsbeträge. Gegenstand beider Unternehmen ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Grundstücksgesellschaften sowie Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie das Halten und Verwalten entsprechender Beteiligungen.

(3) KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

Bei Unternehmenserwerben erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode zum Erwerbzeitpunkt. Im Geschäftsjahr 2011 sowie im Vorjahr fanden keine Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 statt.

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

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

(4) SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. So hat der Vorstand insbesondere das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung der Renditeliegenschaften nach IAS 40 gewählt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements. 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 Jahreserträge, 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-Konzern hauptsächlich die Kenntnisse des Vorstands sowie die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Gutachter und Bau- Sachverständiger. Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. In Punkt 5.6 sind detaillierte Informationen über die zugrunde liegenden wesentlichen Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts enthalten.

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

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z.B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

Zudem ist die Ermittlung von Rückstellungen mit erheblichen Schätzungen verbunden. Diese Schätzungen können sich aufgrund neuer Informationen ändern. Bei der Einholung neuer Informationen nutzt die CR Capital Real Estate AG hauptsächlich die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Rechts- oder Steuerberater.

(5) ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ EINSCHLISSLICH DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

5.1 Die Liquiden Mittel umfassen im Wesentlichen Bankguthaben und sind mit ihren Nominalwerten erfasst.

5.2 Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich insgesamt auf TEUR 10.169 (Vorjahr: TEUR 218) belaufen, sind unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. 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.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 10.090; Vorjahr: TEUR 100),
- Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 72; Vorjahr: TEUR 114),
- Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 4).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 79) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
bis 30 Tage	16	27
30 bis 60 Tage	8	13
60 bis 90 Tage	5	8
über 90 Tage	19	31
	48	79

Wertberichtigungen sind in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) vorgenommen.

5.3 Unter den zum Verkauf bestimmten Grundstücken werden unfertige und fertige Bauten ausgewiesen, die gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet wurden. Dabei wurden sämtliche Kosten mit einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Herstellung der jeweiligen Immobilien angefallen sind. Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung von Neubauten angefallen sind, wurden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 73) aktiviert. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis der zum Verkauf bestimmten Grundstücke abzüglich aller geschätzten

Aufwendungen dar, die für die Fertigstellung und die Veräußerung noch notwendig sind. Die Anwendung von IAS 11 ist nicht einschlägig.

Die Position zum Verkauf bestimmter Grundstücke setzen sich wie folgt zusammen:

GRUNDSTÜCKE	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.041	3.325
Grundstücke mit fertigen Bauten	6.887	6.929
	10.928	10.254

Die Buchwerte der zum Veräußerungswert abzüglich Vertriebsaufwendungen bewerteten Immobilien belaufen sich auf insgesamt TEUR 3.676 (Vorjahr: TEUR 4.414). Davon entfallen auf die unfertigen bzw. fertigen Bauten Buchwerte in Höhe von TEUR 3.551 (Vorjahr: TEUR 2.234) bzw. TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 2.180). Bei der Ermittlung der Buchwerte wurde auf die beizulegenden Zeitwerte abgestellt, die sich aus den vertraglich vereinbarten Kaufpreisen ergeben. Im laufenden Geschäftsjahr ergaben sich keine Wertminderungen, die des Vorjahres beliefen sich insgesamt auf TEUR 1.026 und wurden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke erfasst. Von den Grundstücken dienen Grundstücke im Wert von TEUR 6.759 als Sicherheiten für Darlehen.

5.4 Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten handelt es sich vor allem um debitorische Kreditoren.

5.5 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. Im Geschäftsjahr 2011 gab es wie im Vorjahr keinen Abwertungsbedarf.

5.6 Renditeliegenschaften: IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestition 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. Der CR Capital-Konzern hat im Verlaufe des Geschäftsjahres 2011 eine Renditeliegenschaft veräußert.

Bei Zugang werden Renditeliegenschaften mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. 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 Zeitwerte der Renditeliegenschaften belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 12.020. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

RENDITELIEGENSCHAFTEN	2011	2010
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	20.600	5.850
Im Geschäftsjahr erworbene Renditeliegenschaften	0	14.616
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	313	797
Abgänge (Verkauf)	-9.040	0
Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte	147	-663
Ende des Geschäftsjahres	12.020	20.600

Die Bewertung zu Zeitwerten löst latente Steuern aus (vgl. auch Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung).

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 auf insgesamt TEUR 1.748 (Vorjahr: TEUR 666). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen, betrug TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 300).

Bei den wesentlichen Mietverträgen der CR-Gruppe handelt es sich um gewerbliche Mietverträge, die mit einer Laufzeit bis 2019 bzw. 2020 abgeschlossen wurden. Die Mieter verfügen über ein- bis zweimalige Verlängerungsoptionen von vorwiegend fünf Jahren. Die restlichen gewerblichen Mietverträge laufen überwiegend in den nächsten vier Jahren aus. Teilweise wurden Verlängerungsoptionen vereinbart.

Die Vermietung von Wohnungen erfolgt in der Regel unbefristet. Teilweise wurden möblierte Apartments in der Clallée befristet, mit Laufzeiten von maximal vier Monaten, vermietet.

Die Fristigkeiten der zukünftigen Mietzahlungen aus den zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Verträgen stellen sich wie folgt dar:

	FRISTIGKEITEN DER ZUKÜNFTIGEN MIETZAHLUNGEN		
	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Zukünftige Mietzahlungen	3.555	887	2.668
(Vorjahr)	(12.632)	(1.794)	(10.838)

Zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften liegen Gutachten vor, die durch das Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Keunecke & Partner, Berlin, erstellt wurden. Bei dem Sachverständigenbüro handelt es sich um unabhängige und von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, die nicht in Verbindung mit dem Konzern stehen.

Unter Hinweis auf IAS 40 ergibt sich hinsichtlich der Wertermittlung für die durch Dr.-Ing. Keunecke & Partner erstellten Gutachten Folgendes:

Für die Ermittlung des „Fair Value“ nach IAS 40 hat der Gutachter die folgende Bewertungshierarchie festgelegt:

1. aktuelle Kaufpreise vergleichbarer Immobilien;
2. sollten diese nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, kann auf angepasste Vergleichspreise anderer Immobilien zurückgegriffen werden;

3. sollten auch diese nicht zur Verfügung stehen, kann auf diskontierte zukünftige Zahlungsströme zurückgegriffen werden.

Eine Wertermittlung nach den Punkten 1 und 2 fand nicht statt, da für diese Objekte keine aktuellen Kaufpreise zum Vergleich vorlagen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Renditeigenschaften werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Insofern hat der Gutachter den Ertragswert als Grundlage der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogen.

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 Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden folgende wesentliche Annahmen getroffen:

MONATLICH MIETE	in EUR je m²
Bürofläche	5,41 bis 14,55
Lager- und Kellerfläche	4,62 bis 12,54
Offene Stellplätze/Tiefgarage	10,00 bis 60,00
Wohnungen (kurzfristige und langfristige Vermietung)	4,59 bis 15,22

Des Weiteren wurden die folgenden Annahmen getroffen:

MIETAUSFALLWAGNIS	in %
Bürofläche	4,00
Lager- und Kellerfläche	4,00
Offene Stellplätze/Tiefgarage	3,00 bis 4,00
Wohnungen (kurzfristige und langfristige Vermietung)	3,00

INSTANDHALTUNG	in EUR je m² bzw. Stellplatz p.a.
Bürofläche	8,00 bis 12,50
Lager- und Kellerfläche	6,00
Offene Stellplätze/Tiefgarage	30,00 bis 70,00
Wohnungen (kurzfristige und langfristige Vermietung)	12,50

Die Mieten orientieren sich an den nachhaltig erzielbaren Mieten, die realisiert werden können. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von jeweils 6,0 % und mit objektbezogen unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude korrespondieren und sachgerecht ermittelt wurden. Die Summe aus Boden- und Gebäudeertragswert ergibt den jeweiligen Ertragswert der vorhandenen Renditeliegenschaft.

5.7 Latente Steuern: 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.

Gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TEUR 3.531 (Vorjahr: TEUR 3.090) bzw. TEUR 2.422 (Vorjahr: TEUR 3.169) wurden bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt, da die Voraussetzungen der IAS 12.34 zur Bilanzierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge nicht erfüllt sind. Die sich daraus ergebenden latenten Steuern belaufen sich insgesamt auf TEUR 890 (Vorjahr: TEUR 944). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar. Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2011 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2010 TEUR	ergebniswirksam erfasst TEUR	erfolgsneutral erfasst TEUR ^P	31.12.2011 TEUR
Steuerliche Verlustvorträge				
– CR Capital Mangement GmbH	2	-2		0
Temporäre Differenzen				
– Bewertung der Renditeliegenschaften	390	-200		190
– Fair Value Bewertung vorhandener Finanzinstrumente	0	2		12
	392	-190		202
davon entfallen auf:				
Aktive latente Steuern	2	10	0	2
Passive latente Steuern	390	-200		190

5.8 Sonstige Rückstellungen umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Der Rückstellungsspiegel stellt sich wie folgt dar:

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL	1.1.2011	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	203	203	0	401	401
Prüfungs , Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	75	73	2	100	100
Urlaubsansprüche Arbeitnehmer	8	8	0	20	20
Steuern	8	8	0	16	6
Sonstige	58	43	15	150	150
	352	335	17	687	687

Rückstellungen i.S.d. IAS 37 wurden nicht gebildet.

5.9 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um Kontokorrentverbindlichkeiten und um Darlehen, die für die Refinanzierung und die Herstellung von Immobilien verwendet wurden.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Zinsverbindlichkeiten, die im 1. Quartal 2012 ausgeglichen wurden. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 5.238 (Vorjahr: TEUR 1.181), davon entfallen TEUR 4.584 (Vorjahr: TEUR 1.123) auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb weiterer Immobilien hat die CR Capital Real Estate AG einen Darlehensvertrag über TEUR 2.500 abgeschlossen. Da diese Immobilienerwerbe nicht vollzogen wurden, hat die CR Capital Real Estate AG die Kreditmittel nicht abgerufen. Stattdessen sind aufgrund der Nichtabnahme des Darlehens Bereitstellungszinsen zu entrichten. Die CR Capital Real Estate AG konnte diese Kreditmittel im Geschäftsjahr 2012 verwenden. Zum Stichtag belaufen sich die Bereitstellungszinsen auf TEUR 64. In dieser Höhe wurde eine sonstige finanzielle Verbindlichkeit passiviert.

5.10 Bei den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um Darlehen, die für die Anschaffung von Immobilien verwendet wurden. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden auf Renditeliegenschaften bzw. auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie durch Zessionen auf Mietforderungen gesichert.

5.11 Latente Steuerschulden: 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 der vorhandenen Renditeliegenschaften war es erforderlich, latente Steuerschulden zu passivieren. Es wird insofern auf die Ausführungen zu Punkt 5.6 verwiesen. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 1.121 (Vorjahr: TEUR 1.293). Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 30,175 % und anderer Komponenten (Anrechnung steuerlicher Verluste) ergibt sich eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 390).

5.12 Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 15.000.000,00. Es ist eingeteilt in 15.000.000 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Auf der am 15. Juli 2008 stattgefundenen Hauptversammlung wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 gegen Bareinlagen um EUR 14.950.000,00 auf EUR 15.000.000,00 durch Ausgabe von 14.950.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, zu erhöhen. Der Ausgabepreis je Aktie belief sich dabei auf EUR 1,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. August 2008 im Handelsregister eingetragen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juli 2008 ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates in der Zeit bis zum Ablauf des 13. Juli 2013 einmalig oder mehrfach durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/ oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 7.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2008/II).

Das genehmigte Kapital 2008/I, nach dem der Vorstand ermächtigt war, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren ab dem Tag der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister um bis zu insgesamt EUR 25.000,00 zu erhöhen, wurde mit Wirkung auf den Zeitpunkt der Eintragung des genehmigten Kapitals 2008/II aufgehoben (26. August 2008).

Die Ermächtigung zum Erwerb eigener Anteile ist im Vorjahr ausgelaufen. Der Kauf von eigenen Aktien 2009 und 2010 führte dazu, dass nach IFRS eine Kürzung des vorhandenen Eigenkapitals erforderlich war. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2011 auf 119.295 Stück.

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

Die gesetzliche Rücklage ist gemäß § 150 AktG gebildet. Ein Teil des Bilanzgewinnes 2009 wurde für die Ausschüttung einer Dividende verwendet; der verbleibende Rest in Höhe von TEUR 1.186 wurde den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

5.13 Genussrechtskapital

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2008 ist der Vorstand ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. August 2013 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Genussrechte auszugeben. Die Genussrechte können verbrieft werden. Der Gesamtnennbetrag aller ausgegebenen Schuldverschreibungen darf den Betrag von EUR 100.000.000,00 nicht übersteigen.

Die Ausgabe von Wandlungs- und Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft ist für den Inhaber des Genussrechtes nicht zulässig.

(6) ANLAGESPIEGEL

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

(7) HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die CR Capital Real Estate AG bürgt gegenüber zwei Käufern für die Fertigstellung von drei vorab verkauften Eigentumswohnungen der CR Capital Properties GmbH & Co. KG. Die Bürgschaft gilt auch für den Fall, dass die Anteile an der CR Capital Properties GmbH & Co. KG vor Fertigstellung der Eigentumswohnungen an Dritte veräußert werden. Einer dieser Käufer ist Herr Rechtsanwalt Pietschmann, der als Aufsichtsratsmitglied für die CR Capital Real Estate AG tätig ist. Unter Berücksichtigung von IAS 24 wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Herrn Pietschmann um eine nahe stehende Person handelt. Wie verweisen diesbezüglich auf die Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen unter Punkt 14.

Weitere Haftungsverhältnisse bestehen derzeit nicht. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betragen vor allem

- TEUR 2.000 aus Kauf des Grundstücks in der Bessemerstraße
- TEUR 536 aus noch nicht fertiggestellten Bauaufträgen.

Die Verpflichtungen sind innerhalb eines Jahres zahlungswirksam.

(8) ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Grundsätze der Ertragsrealisierung

Verkauf von Immobilien

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

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

Danach sind im Grunde Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien zu erfassen, wenn der rechtliche Eigentumsübergang erfolgt ist.

Mieterträge

Die Mieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Die im Materialaufwand erfassten Heiz- und Betriebskosten werden entsprechend ihrem Anfall periodengerecht erfasst. Werden aus den Nebenkostenabrechnungen Erstattungen oder Nachzahlungen der Mieter erwartet, so werden diese als Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Segmentberichterstattung nach IFRS 8

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

Die interne Steuerung des Unternehmens stellt damit die Grundlage für die Segmentberichterstattung dar.

Berichtspflichtige Segmente

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

- Bestandsimmobilien
- Bauträgergeschäft

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.

Segmentumsatzerlöse und Segmentaufwendungen

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

	Bestandsimmobilien		Bauträgergeschäft		Gesamt	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
SEGMENTUMSATZERLÖSE	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse mit externen Kunden und Mietern	2.287	3.269	4.496	0	6.783	3.269
Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-170	-2.444	844	2.936	674	492
Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	260	0	0	0	260	0
Sonstige betriebliche Erträge	63	39	401	0	464	39
Materialaufwand	611	175	6.117	2.937	6.728	3.112
Personalaufwand	374	220	0	0	374	220
Sonstige betriebliche Aufwendungen	751	695	84	49	835	744
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	18	13	0	0	18	13
Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmten Grundstücke	0	666	0	360	0	1.026
Operatives Ergebnis	686	-905	-460	-410	226	-1.315
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	58	0	0	0	58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.276	361	16	0	1.292	361
Finanzergebnis	-1.276	-303	-16	0	-1.292	-303
Ergebnis vor Steuern	-590	-1.208	-476	-410	-1.066	-1.618
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-184	109	0	0	-184	109
Sonstige Steuern	0	2	0	0	0	2
Konzernergebnis vor IAS 40	-406	-1.319	-476	-410	-882	-1.729
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	146	-663	0	0	146	-663
Konzernjahresergebnis nach IAS 40	-260	-1.982	-476	-410	-736	-2.392

Bei den oben dargestellten Segmentumsatzerlösen handelt es sich um Umsatzerlöse aus Geschäften mit externen Kunden und Mietern.

Verkäufe zwischen den Segmenten fanden im Geschäftsjahr 2011 und im Vorjahr nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

Segmentvermögen und -schulden

SEGMENTVERMÖGEN	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	29.217	29.192
Bauträrgeschäft	5.780	4.524
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	34.997	33.716
SEGMENTSCHULDEN	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	17.198	16.501
Bauträrgeschäft	4.540	3.220
Summe Segmentschulden (konsolidiert)	21.738	19.721

Geografische Informationen

Der CR-Konzern ist ausschließlich in einem regionalen Segment (Berlin und Umland) tätig, sodass keine geografischen Angaben im Sinne von IFRS 8.33 erforderlich sind.

Wesentliche Kunden

Angaben zu wesentlichen Kunden gemäß IFRS 8.34 sind ebenfalls nicht erforderlich, da sich die Umsatzerlöse auf eine Vielzahl von Kunden verteilen. IFRS 8.34 wäre anzuwenden, wenn sich die Umsatzerlöse aus Geschäftsvorfällen mit einem einzigen externen Kunden auf mindestens 10 % der Umsatzerlöse des Unternehmens belaufen würden. Einmalige Immobilienverkäufe sind nicht zu berücksichtigen, da es sich im Sinne von IFRS 8.34 um keine wichtigen Kunden handelt, die zu einem Abhängigkeitsverhältnis führen können, da es sich lediglich um einmalige Geschäftsvorfälle handelt.

8.1 Die Umsatzerlöse betreffen den Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 4.826 (Vorjahr: TEUR 2.250) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 1.957 (Vorjahr: TEUR 1.019).

Die Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften resultieren aus einem Veräußerungserlös von TEUR 9.300 bei einem Buchwertabgang von TEUR 9.040.

8.2 Die Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Bauten, die sich insgesamt auf TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 492) beläuft, beinhaltet den Verkauf von fertigen Eigentumswohnungen (Bestandsverringerung: TEUR -2.534, Vorjahr: TEUR -2.444) sowie den Neubau von Eigentumswohnungen inkl. Grund und Boden (Bestandserhöhung: TEUR 3.208, Vorjahr: TEUR 2.936).

8.3 Die sonstigen betrieblichen Erträge und die **Ergebnisse aus der Bewertung von Renditeliegenschaften** stellen sich wie folgt dar:

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2011, die sich insgesamt auf TEUR 464 (Vorjahr: TEUR 39) belaufen, beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Bezüglich der Renditeliegenschaften wird auf Punkt 5.6 des Konzernanhangs verwiesen.

8.4 Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellte Position Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

MATERIALAUFWAND	2011	2010
	TEUR	TEUR
Ankauf von Baugrundstücken/Bauleistungen	6.283	2.993
Bewirtschaftungskosten der Immobilien und sonstige Aufwendungen	445	119
	6.728	3.112

8.5 Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 374 (Vorjahr: TEUR 220) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 16).

8.6 Die erfassten Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 13).

8.7 Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 835 (Vorjahr: TEUR 744) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

8.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Es handelt sich hierbei um Zinserträge in Höhe von insgesamt TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 108), die aus Kaufpreisstundungen bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten resultieren.

8.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Darlehen, die für die Refinanzierung der vorhandenen Immobilien aufgenommen wurden.

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten entsprechend den Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellen sich wie folgt dar:

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN 2010	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis 2011
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	
			TEUR	TEUR	TEUR	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Kredite und Forderungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-86,0	0,0	0,0	-86,0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-1.206,2	0,0	0,0	0,0	-1.206,2
Summe Nettoergebnis	0,2	-1.206,2	-86,0	0,0	0,0	-1.292,0
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	0,2	-1.206,2	-86,0	0,0	0,0	-1.292,0
– im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN 2009	Zinserträge	Zinsaufwand	aus Folgebewertung			Nettoergebnis 2010
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	
			TEUR	TEUR	TEUR	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	23,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,0
Kredite und Forderungen	34,6	0,0	0,0	0,0	0,0	34,6
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-360,7	0,0	0,0	0,0	-360,7
Summe Nettoergebnis	57,6	-360,7	0,0	0,0	0,0	-303,1
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	57,6	-360,7	0,0	0,0	0,0	-303,1
– im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

8.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	2011	2010
	EUR	EUR
Laufender Steueraufwand der Periode	-26.457,70	-8.068,30
Latenter Steueraufwand		
– aus Bewertungsunterschieden	0,00	-62.508,19
– aus der Auflösung bisher aktivierter latenter Steuern auf Verlustvorträge	-1.473,16	-37.976,55
Latenter Steuerertrag		
– aus laufenden Verlusten	212.405,29	0,00
	184.474,43	-108.553,04

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

STEUERSÄTZE	2011	2010
	%	%
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	20,06	-4,75

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

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

STEUERAUFWAND	2011	2010
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	-920	2.283
Erwarteter Steuerertrag	278	689
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	-371	-816
Auflösung bisher aktivierter latenter Steuern auf Verlustvorträge	0	38
Auswirkung von steuerlichen Verlustvorträgen	210	0
Differenzen aus der steuerlichen Gewinnermittlung	10	-20
Differenzen aus der Bewertung von Immobilien nach IAS 40	28	0
Nicht steuerbare Erträge	29	0
	184	-109

(9) ERGEBNIS JE AKTIE

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

Es ergibt sich Folgendes:

AKTIEN		2011	2010
Jahresergebnis/Gesamtergebnis der Berichtsperiode	EUR	-735.540,57	-2.391.821,78
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	14.880.705	14.884.446
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,05	0,16

SONSTIGE ANGABEN

(10) ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE

VORSTAND

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Ehrich ¹⁾	Thomas	Vorstand	Diplom-Volkswirt
Reimer ²⁾	Laura Elaine	Vorstand	Diplom-Kauffrau
Eggers ³⁾	Axel	Vorstand	Diplom-Kaufmann, Jurist (Ass. Jur.)

¹⁾ bis 30. März 2011, ²⁾ seit 30. März 2011, ³⁾ seit 9. Juni 2011

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2011 auf insgesamt TEUR 233 (Vorjahr: TEUR 129). Forderungen oder Verbindlichkeiten gegen den Vorstand bestehen wie im Vorjahr nicht.

AUFSICHTSRAT

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Pietschmann	Rainer	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Lotz ¹⁾	Jörg	Mitglied	Diplom-Kaufmann, Bankkaufmann
Fernitz ²⁾	Siegfried	Mitglied	Managing Director

¹⁾ bis 12. Februar 2012, ²⁾ seit 13. Februar 2012

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr 2011 TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 34). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht; Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2011 in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 19) und resultieren aus der Vergütung des Aufsichtsrates.

(11) MITARBEITERZAHL

Im Berichtszeitraum wurden fünf Arbeitnehmer beschäftigt, von denen drei der CR Capital Real Estate AG und ein Mitarbeiter der CR Capital Claytower KG zuzuordnen sind, zusätzlich waren zwei Vorstandsmitglieder entgeltlich angestellt.

(12) ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN NACH IFRS 7

Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

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

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

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

Kapitalrisikomanagement und Zinsänderungsrisiko

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

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

EIGENKAPITAL	31.12.2011	31.12.2010
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	13.259	13.994
Bilanzsumme	34.997	33.715
Eigenkapitalquote	37,9 %	41,5 %

Die CR Capital Real Estate AG unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen.

Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Fremdkapital aufgenommen. Da der Kapitaldienst hauptsächlich aus den Mieteinnahmen geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Sanierungen im gleichen Maße wie Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände negative Folgen haben.

2011 haben sich die Bankverbindlichkeiten durch die Veräußerung von Immobilien auf insgesamt Mio. EUR 14,4 verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Buchgrundschulden gesichert. Darüber hinaus wurden künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten.

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt Mio. EUR 11,5 keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergeben sich die folgenden Festzinsperioden:

FESTZINSPERIODEN	bis zum
Darlehen über TEUR 825 ¹⁾	30.08.2014
Darlehen über TEUR 1.510	17.03.2019
Darlehen über TEUR 663	30.09.2019
Darlehen über TEUR 3.375	02.08.2020
Darlehen über TEUR 5.100 ¹⁾	30.09.2020

¹⁾ Die Veräußerung einer Renditeliegenschaft führte dazu, dass die o.g. Darlehen im 1. Quartal 2012 zurückgeführt wurden.

Neben den o.g. Darlehen wird ein weiteres Darlehen ausgewiesen, das zum Stichtag auf Mio. EUR 2,6 valutiert. Bei der Höhe des festzusetzenden Zinssatzes wird auf den „EURIBOR-3-Monatssatz“ zuzüglich eines Nominalaufschlags von 1,75 % p.a. abgestellt.

Bei einem weiteren Bankdarlehen, das zum Stichtag einen Saldo in Höhe von Mio. EUR 0,3 aufweist, handelt es sich um einen kurzfristigen Baukredit (Euro-Dispositionscredit), der bis auf Weiteres mit 7,0 % p.a. verzinst wird. Da der vorgenannte Baukredit nur kurzfristig in Anspruch genommen wird, kann das bestehende Zinsänderungsrisiko vernachlässigt werden.

Eine Erhöhung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der CR-Gruppe in Höhe von insgesamt Mio. EUR 2,9 um 1 %-Punkt führt zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen um TEUR 29. Eine Verminderung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten der CR-Gruppe um 1 %-Punkt führt zu einer Verminderung der Zinsaufwendungen um TEUR 29.

Die übrigen finanziellen Verbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da keine Zinsen zu zahlen sind. Es handelt sich um kurzfristige Verbindlichkeiten.

Vermögenswerte

		kurzfristig				
		Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel	Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
31.12.2011						
in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerte finanzielle Vermögenswerte						
		10.169	702	1.059	11.930	11.930
		10.169	702	1.059 1	1.930 1	1.930
		kurzfristig				
		Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel	Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
31.12.2010						
in TEUR						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerte finanzielle Vermögenswerte						
		218	965	1.533	2.716	2.716
		218	965	1.533	2.716	2.716

Verbindlichkeiten

	kurzfristig			langfristig		
31.12.2011 in TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Summe der Buchwerte	beizu- legende Zeitwerte
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	6.572	503	672	7.789	15.536	15.738
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	86	0	86	86
	6.572	503	758	7.789	15.622	15.824
31.12.2010 in TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Summe der Buchwerte	beizule- gende Zeitwerte
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	2.383	386	619	14.410	17.798	18.218
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	1	0	1	1
	2.383	386	620	14.410	17.799	18.219

Risiko aus dem Ausfall von Forderungen

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

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Grundstücken im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird als sehr gering eingeschätzt, da die Abwicklung sämtlicher Verkäufe über Notaranderkonten erfolgt bzw. anderweitige Sicherheiten hinterlegt sind.

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

Liquiditätsrisiko

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

In den folgenden Tabellen sind die erwarteten zukünftigen Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten (undiskontierte Tilgungs- und Zinszahlungen) zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2010 dargestellt:

ERWARTETER CASHFLOW	Buchwert	Cashflow	Cashflow	Cashflow
31. DEZEMBER 2011	31.12.2011	bis 1 Jahr	> 1 Jahr bis 5 Jahre	> 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	204	204	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	14.361	6.953	2.674	8.514
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.262	1.262	0	0
31. DEZEMBER 2010	Buchwert 31.12.2010	Cashflow bis 1 Jahr	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	352	352	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	16.793	3.071	4.618	15.442
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.006	1.006	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 504 (Vorjahr: TEUR 386) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 620) auf die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des CR Capital-Konzerns im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Finanzmittelfonds enthält kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.059 (Vorjahr: TEUR 1.533) sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von TEUR 331 (Vorjahr: TEURO).

(13) ANGABE DER HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Für das voraussichtliche Honorar der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden für Abschlussprüfungen, die das Geschäftsjahr 2011 und den Konzern betreffen, Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 28 gebildet. Des Weiteren wurden für die Abschlussprüfung des Vorjahres zusätzlich TEUR 13 erfasst.

(14) ANGABE ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf die Abschnitte (7) und (10). Folgenden Geschäfte wurden mit Mitgliedern des Aufsichtsrates getätigt:

Rechtsanwalt R. Pietschmann

- Rechts- und Beratungsleistungen in Höhe von insgesamt TEUR 19,
- Verkauf von zwei Eigentumswohnungen zu Kaufpreisen von insgesamt TEUR 409 mit vereinbartem Nutzen-/Lastenwechsel nach Fertigstellung der Wohnungen.

Die Abwicklung der Geschäftsvorfälle erfolgte zu marktüblichen Konditionen.

Dipl.-Kfm. J. Lotz

- Die „LOTZ CONSULTING Gesellschaft für Beratung, Verwaltung und Projektmanagement GmbH“, an der Herr Lotz beteiligt ist, hat für Hausverwalterleistungen, Personalgestellung und für die Weitervermietung von Wohn- und Gewerbeeinheiten Vergütungen in Höhe von insgesamt TEUR 79 erhalten.

Weitere Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2011 nicht.

Im Vorjahr bestanden keine Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen.

(15) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 12. Februar 2012 schied Herr Jörg Lotz als Mitglied des Aufsichtsrates aus. Mit Wirkung zum 13. Februar 2012 wurde Herr Siegfried Fernitz zum neuen Aufsichtsratsmitglied berufen.

Weitere, beachtliche und nach dem 31. Dezember 2011 eingetretene, die Gesellschaft und den Konzern betref-

fende Sachverhalte bestehen nicht.

**(16) FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES 2011 DURCH DEN VORSTAND
ZUR VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 24. April 2012.

Berlin, den 24. April 2012



Laura Elaine Reimer
(Vorstand)



Axel Eggers
(Vorstand)

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

CR Capital Real Estate AG, Berlin

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGEN

ZUM 31. DEZEMBER 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 1.1.2011	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge (-)	Stand am 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögenswerte	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
Sachanlagen	77.559,95	44.657,80	0,00	0,00	122.217,75
	77.559,95	44.657,80	0,00	0,00	122.217,75
Renditeliegenschaften	19.833.559,93	313.363,24	0,00	-9.039.158,48	11.107.764,69
	19.915.069,88	358.021,04	0,00	-9.039.158,48	11.233.932,44

¹⁾ Kumulierte Gewinne (-)/Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert

Kumulierte Abschreibungen und Gewinne/Verluste IAS 40					Buchwerte	
Stand am 1.1.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Gewinn (-)/ Verluste IAS 40	Abgänge (-)	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2010
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.743,00	1.206,00	0,00	0,00	3.949,00	1,00	1.207,00
2.743,00	1.206,00	0,00	0,00	3.949,00	1,00	1.207,00
25.275,95	16.607,80	0,00	0,00	41.883,75	80.334,00	52.284,00
25.275,95	16.607,80	0,00	0,00	41.883,75	80.334,00	52.284,00
1) -766.440,07	0,00	-146.636,76	841,52	1) -912.235,31	12.020.000,00	20.600.000,00
-738.421,12	17.813,80	-146.636,76	841,52	-866.402,56	12.100.335,00	20.653.491,00

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die CR Capital Real Estate AG, Berlin

Wir haben den von der CR Capital Real Estate AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – und den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlageberichts 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 des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG, Berlin, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 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 mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefasste Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 25.05.2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüfer

Sommerfeld
Wirtschaftsprüfer

Auszug

AG-Jahresabschluss

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	298.955,00		389
b) aus Verkauf von Grundstücken	330.000,00		3.025
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		284
		628.955,00	3.698
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-216.870,00	-3.165
3. sonstige betriebliche Erträge		15.637,25	12
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	345.879,23		184
		345.879,23	222
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	311.954,50		198
b) soziale Abgaben	14.399,64		18
		326.354,14	216
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.800,80		13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		666
		14.800,80	679
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		674.823,	39 622
8. Erträge aus Beteiligungen		2.984.431,54	0
<i>davon aus verbundenen Unternehmen:</i> <i>EUR 2.984.431,54 (Vorjahr: TEUR 0)</i>			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.249,07	52
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		3.546.403,95	450
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		154.390,24	135
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.649.248,89	-1.727
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-724.193,64	348
14. sonstige Steuern		234,00	2
15. Jahresfehlbetrag		-925.289,25	-2.077

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		1,00	1
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		42.081,00	34
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		5.871.397,45	9.368
		5.913.479,45	9.403
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	32.790,00		80
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	6.759.274,47		6.929
		6.792.064,47	7.009
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	387.010,31		133
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.202.184,58		153
3. sonstige Vermögensgegenstände	27.003,81		891
		3.616.198,70	1.177
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		379.766,52	238
		10.788.029,69	8.424
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.760,00	8
Summe Aktiva		16.706.269,14	17.835

PASSIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. nominell	15.000.000,00		15.000
2. ./.. Nennbetrag eigener Anteile	-119.295,00		-119
		14.880.705,00	14.881
II. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	192.716,46		192
2. andere Gewinnrücklagen	1.176.732,22		1.177
		1.369.448,68	1.369
III. Verlustvortrag (-)/Gewinnvortrag		-1.993.968,90	83
IV. Jahresfehlbetrag		-925.289,25	-2.077
		13.330.895,53	14.256
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		187.256,49	126
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.510.647,90		1.948
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.494.400,00		63
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.138,05		161
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.000,00		1
5. sonstige Verbindlichkeiten	69.931,17		556
		3.188.117,12	2.729
D. Passive latente Steuern		0,00	724
Summe Passiva		16.706.269,14	17.835

IMPRESSUM

Herausgeber

CR Capital Real Estate AG

Hubertusallee 73

14193 Berlin

www.capital-real-estate-ag.de

