

**Zusammengefasster Lagebericht  
der CR Capital Real Estate AG, Berlin,  
und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012**

## **1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1.1 Deutschland**

Trotz des schwierigen internationalen Konjunkturmfeldes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2012 um 0,7 % gewachsen, auch wenn sich die Steigerung verlangsamt hat. Im Vorjahr stand noch ein Plus von 3,0 % und im Jahr 2010 sogar von 4,2 % zu Buche. Allerdings war im Schlussquartal 2012 eine deutliche Abschwächung zu spüren. Das BIP ist im Schlussquartal 2012 um 0,7 % gesunken, nachdem in den Vorquartalen noch ein leichtes Wachstum vermeldet wurde. Zum Jahresbeginn 2013 zeigte die deutsche Wirtschaft dann ein sehr verhaltenes Wachstum von 0,1 % im Vergleich zum Vorquartal. Das Statistische Bundesamt (Destatis) wies darauf hin, dass unter anderem die extrem winterliche Witterung eine Rolle spielte.

Nach vorläufigen Schätzungen von Destatis erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland 2012 mit 41,5 Millionen im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Dies entspricht einer Steigerung von 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Dabei wurde im vierten Quartal 2012 mit 41,9 Millionen Erwerbstätigen der höchste Wert in allen Quartalen seit der Wiedervereinigung erreicht. Der Anstieg zum Vorjahr um 320.000 Personen oder 0,8 % fiel allerdings schwächer aus als in den Vorquartalen 2012.

Im Jahresdurchschnitt 2012 belief sich die Zahl der Erwerbslosen in Deutschland auf 2,3 Millionen Personen. Dies bedeutet ein Rückgang um rund 162.000 Personen oder 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

### **1.2 Ballungsraum Berlin**

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ist das BIP in der Region Berlin-Brandenburg im Jahr 2012 preisbereinigt um 1,0 % gewachsen. Die Steigerung übertrifft den bundesweiten Durchschnitt somit um 0,3 Prozentpunkte. Dabei fielen die Steigerungsraten in Berlin und in Brandenburg unterschiedlich stark aus. Während Berlin ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,2 % verzeichnete, lag Brandenburg bei 0,5 %. Ein Jahr zuvor betrug das Wirtschaftswachstum jeweils noch 2,0 %. Das Wachstum wurde in beiden Ländern hauptsächlich durch die positive Entwicklung im Dienstleistungsbereich getragen. Dieses Segment bildete 2012 einen Anteil von 83 % in Berlin und von 70 % in Brandenburg an der Bruttowertschöpfung.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung prognostiziert in ihrem „Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 4. Quartal 2012, Rückblick 2012 und Prognose 2013“, dass die Berliner Wirtschaft 2013 an die positive Entwicklung der vergangenen Jahre anschließt und erwartet einen Anstieg des realen BIP in Höhe von 1,4 %.

Gleichzeitig hat Berlin im Bereich Unternehmensgründungen bundesweit die Nase vorn und verzeichnete 2012 die meisten Neuerrichtungen und den höchsten Gründungssaldo pro 10.000 Einwohner. Insgesamt gab es in der Hauptstadt 2012 rund 44.000 Gewerbeneuerrichtungen.

Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte, stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin im Jahr 2012 um 2,6 % und in Brandenburg um 0,2 %.

### **1.3 Deutscher Immobilienmarkt**

Die Hochrechnung des Immobilienverbandes IVD zeigt, dass 2012 gewerbliche und private Immobilien in Deutschland im Wert von Mrd. EUR 168,2 gehandelt wurden. Dies entspricht einem Anstieg zum Vorjahr um rund Mrd. EUR 2,4 oder 1,5 %. Dabei sei das Interesse von Investoren aus dem In- und Ausland an deutschen Immobilien nach wie vor hoch.

Der Analyse „Immobilienmarkt Deutschland 2012/2013“ der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG von September 2012 zufolge entwickelt sich der gewerbliche Immobilienmarkt an den sieben Top-Standorten in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) trotz der Schuldenkrise in Europa positiv. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mieten in den Segmenten Handel, Büro und Wohnen kontinuierlich steigen. Dabei entwickelt sich der Wohnungsmarkt unverändert positiv. Auch der leicht angezogene Wohnungsbau deckt den hohen Bedarf bei weitem nicht ab, sodass die Mieten weiter steigen dürften.

Nach einer Studie des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) ist das gewerbliche Transaktionsvolumen in Deutschland 2012 um 11 % auf Mrd. EUR 25,2 im Vorjahresvergleich gestiegen und stellt gleichzeitig das beste Ergebnis seit den Rekordjahren 2006 und 2007 dar. Allein in den letzten drei Monaten 2012 wurde mehr investiert als im Gesamtjahr 2009.

Laut IVD-Wohnpreisspiegel 2012/2013 werden Preissteigerungen von jeweils 3,1 % für Eigentumswohnungen und Mieten in Deutschland verzeichnet. Bei Preissteigerungen der Neubauwohnungen zeigt sich besonders die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. In diesem Segment beläuft sich der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter bei Wohnungen mit mittlerem Wohnwert auf EUR 1.677. Dies übersteigt den Vorjahreswert um 4,8 %. In Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern liegt die Steigerungsrate bei 7,7 %. Bei einem guten Wohnwert beläuft sich die Steigerungsrate auf 5,0 % im bundesweiten Durchschnitt und auf über 8,0 % in den großen Städten.

Dieser Trend spiegelt sich auch in der Entwicklung der Wohnungsmieten wider. Die bundesweite durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine Altbauwohnung (vor 1948 errichtet) mit mittlerem Wohnwert beträgt EUR 5,14 pro Quadratmeter im Monat – eine Steigerung um 3,1 %. Die Quadratmetermiete bei Wohnungen ab Baujahr 1949 liegt bei EUR 5,52 und stieg somit im Jahresvergleich

um 2,3 %. Im Neubaubereich beläuft sich die durchschnittliche Quadratmetermiete bei mittlerem Wohnwert auf EUR 6,77. Dabei werden Mietsteigerungen in Großstädten bei mittlerem Wohnwert von 4,1 % und im ländlichen Raum von 1,8 % verzeichnet.

#### **1.4 Berliner Immobilienmarkt**

Die positive Entwicklung bei den gewerblichen und privaten Immobilieninvestments hat sich den IVD-Angaben zufolge auch in Berlin fortgesetzt. Dort stieg das Transaktionsvolumen 2012 um 10,4 % auf Mrd. EUR 11,9.

Nach Ergebnissen des WohnmarktReports inklusive Wohnkostenatlas für Berlin der GSW Immobilien AG und CBRE sind die Angebotsmieten in Berlin 2012 erneut deutlich gestiegen. Die Experten begründeten dies mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete stieg im Jahresvergleich um 13,8 % auf 7,50 EUR/m<sup>2</sup> von 6,59 EUR/m<sup>2</sup>.

Eine Mietsteigerung war 2012 in allen Berliner Bezirken und Preisklassen zu verzeichnen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Im unteren Marktsegment lag die Durchschnittsmiete mit 4,89 EUR/m<sup>2</sup> um 8,7 % über dem Vorjahresniveau. Die Angebotsmieten im oberen Marktsegment verteuerten sich um 15,9 % auf 13,95 EUR/m<sup>2</sup> im Durchschnitt.

Gleichzeitig sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 19,9 % auf durchschnittlich 2.258 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen. Bei Mehrfamilienhäusern lag der Quadratmeterpreis bei 1.349 EUR/m<sup>2</sup>– ein Plus von 17,4 %.

## **2 GESCHÄFTSMODELL**

### **2.1 Tätigkeitsschwerpunkt heute im Bauträgergeschäft**

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

Die Gesellschaft konzentriert sich weiterhin auf den attraktiven und dynamischen Immobilienmarkt Berlin. Der CR Capital-Konzern ist seit Jahren in Berlin ansässig und verfügt über detaillierte Kenntnisse des Berliner Immobilienmarktes sowie über ein breites Netzwerk zu Immobilien- und Finanzfachleuten. Daher besitzt das Unternehmen einen deutlichen Wettbewerbsvorteil gegenüber externen Investoren.

## **2.2 Fokus auf den Wohnungsneubau**

Nach der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft 2011 auf die Realisierung neuer Bauträgerprojekte im Wohnungsneubau bildet dieser Bereich derzeit den Tätigkeitsschwerpunkt. Dabei wird das derzeit günstige Marktumfeld genutzt, um durch den Verkauf von Wohnungen im gehobenen Standard an interessanten Standorten zu einem attraktiven Preis/Leistungsverhältnis wieder nachhaltige Erträge zu erwirtschaften und den Konzern zurück in die Gewinnzone zu führen. Soweit es die Ertragslage und Marktsituation wieder zulassen, plant die Gesellschaft, auch wieder in Bestandsimmobilien zu investieren, d.h. Wohnimmobilien im Alt- und Neubau und Gewerbeimmobilien vorzugsweise im 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)**

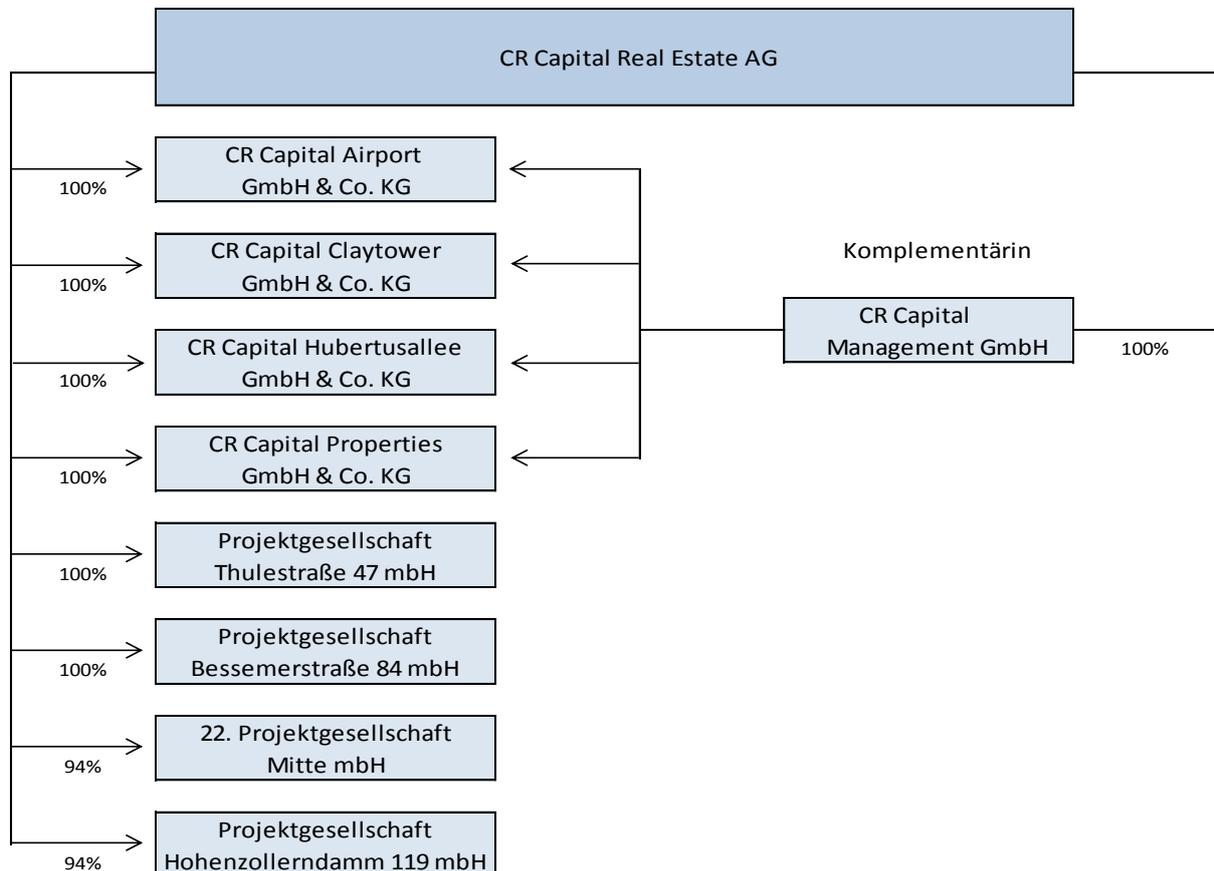
Soweit es die Marktlage sinnvoll erscheinen lässt, wird bis auf weiteres das „Bauträgergeschäft“ im Bereich Wohnungsneubau den Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten darstellen. Auch hier wird zukünftig der CR Capital-Konzern eine Segmentierung in die Sonderbereiche wie beispielsweise Mehrgenerationen-Wohnanlagen, 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 der Immobilien. Im Zuge eines erneuten Portfolioaufbaus soll sich der Wohnimmobilienanteil in den kommenden Jahren kontinuierlich erhöhen. Zudem plant der CR Capital-Konzern hier eine Segmentierung in Sonderbereiche wie beispielsweise Mehrgenerationenhäuser beziehungsweise altersgerechtes Wohnen, energieeffizientes Bauen usw.

### 3 STRUKTUR DES CR CAPITAL-KONZERNS

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Der Konzern umfasst die CR Capital Real Estate AG sowie zwei 94%ige und sieben 100%ige Tochterunternehmen. Nachstehende Abbildung gibt die Struktur des Konzerns zum Ende Dezember 2012 wieder:



#### 3.1 Beteiligungen

Die CR Capital Real Estate AG hält 100 % (Vorjahr: 94 %) der Anteile der Objektgesellschaft CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG (vormals: CR Capital Auguste-Viktoria GmbH & Co. KG). Die Gesellschaft wurde mit Wirkung vom 2. November 2010 (94 %) bzw. 23. Juli 2012 (6 %) erworben und ist seit dem 10. September 2012 im Besitz des Objekts Hubertusallee 73 in Berlin-Grünwald.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Claytower GmbH & Co. KG wurde im Juli 2010 gegründet und besaß bis zum 30. November 2012 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 fertiggestellten und an die Erwerber übergebenen Bauvorhaben in der Czarnikauer Straße 9 und 10 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 werden derzeit 34 Neubauwohnungen sowie vier Pkw-Stellplätze errichtet.

Die 100%ige Tochtergesellschaft Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 GmbH wurde am 16. Dezember 2011 gegründet. Mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2011 hat die Gesellschaft ein Grundstück in der Bessemerstraße 84 in Berlin-Schöneberg erworben. Derzeit soll vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden, der die Errichtung von rund 200 Neubauwohnungen und 170 Tiefgaragenstellplätzen in mehreren Bauabschnitten vorsehen soll.

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

Mit Kaufvertrag vom 28. Juni 2012 hat die CR Capital Real Estate AG 94 % der Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH erworben. Die Gesellschaft baut derzeit 54 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in der Thulestraße 24–26 in Berlin-Pankow. Daneben besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück in der Borstellstraße 18 in Berlin-Steglitz sowie zwei vermietete Gewerbeeinheiten in der Niederbarnimstraße 19 in Berlin-Friedrichshain.

Mit Kaufvertrag vom 26. September 2012 hat die CR Capital Real Estate AG 94 % der Anteile an der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Hohenzollerndamm 119 in Berlin-Schmargendorf. Dort wird der Bau von 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen vorbereitet. Der Baubeginn ist für Herbst 2013, die Fertigstellung bis Ende 2014 geplant.

## **3.2 Vorstand und Aufsichtsrat**

### **3.2.1 Vorstand**

Axel Eggers, vom Aufsichtsrat am 9. Juni 2011 als Vorstand der CR Capital Real Estate AG bestellt, vertritt die Gesellschaft als alleiniger Vorstand. Laura Elaine Reimer schied zum 30. November 2012 als Vorstand aus dem Unternehmen aus.

### 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 des CR Capital-Konzerns hatte zum 31. Dezember 2012 einen bilanziellen Wert von rund Mio. EUR 25. Es setzte sich am 31. Dezember 2012 aus vier Immobilien, drei Teileigentumseinheiten und fünf Projektentwicklungen zusammen.

Die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien 2012 reduzierte sich durch Immobilienverkäufe von rund 10.384 m<sup>2</sup> per Ende 2011 auf rund 6.730 m<sup>2</sup> zum Ende 2012. Der bilanzielle Immobilienwert betrug rund 1.807 EUR/m<sup>2</sup>. Der Wohnanteil im Immobilienportfolio lag am 31. Dezember 2012 bei rund 15 % (25 % im Vorjahr).

Die nachstehende Tabelle enthält Angaben über den Immobilienbestand am 31. Dezember 2012:

Immobilienart	Nutzungsart	Standort	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
Stadtvilla	Wohnen/Büro	Hubertusallee 73	1.022
Gewerbeimmobilie	Retail/Büro	Lilienthalstr. 3 a–d	3.921
Gewerbeimmobilie	Pharma/Büro	Lilienthalstr. 5 b	740
Gewerbeimmobilie	Pharma/Büro	Lilienthalstr. 5 c	740
Gewerbeimmobilie (Teileigentum)	Büro	Lassenstr. 32	147
Gewerbeimmobilie (Teileigentum)	Büro	Niederbarnimstr. 19	160

### 3.4 Bauträgergeschäft

Die Neubauvorhaben der CR Capital Properties GmbH & Co. KG in der Czarnikauer Straße 9 und 10 sind fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen wurden verkauft und an die Erwerber übergeben.

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH realisiert derzeit ein Projekt mit 54 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Thulestraße 24–26 in Berlin-Pankow. Baubeginn war im April 2012. Sämtliche Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze waren vor Baubeginn bereits verkauft. Die Fertigstellung und Übergabe ist für den Herbst 2013 geplant.

Die Projektgesellschaft Thulestraße 47 mbH errichtet derzeit einen Neubau auf dem Grundstück Thulestraße 47 in Berlin-Pankow mit 34 Wohneinheiten und vier Stellplätzen. Sämtliche Wohneinheiten und Stellplätze waren bereits vor Baubeginn verkauft. Baustart war im April 2013, die Fertigstellung des Bauprojekts wird voraussichtlich im Sommer 2014 erfolgen.

Auf dem Grundstück der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH in Berlin-Schmargendorf sollen 17 Eigentumswohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen entstehen. Der Vertrieb der Wohnungen hat im Juni 2013 begonnen. Der Baubeginn ist für Herbst 2013, die Fertigstellung bis Ende 2014 geplant.

#### **4 GESCHÄFTSVERLAUF**

Der CR Capital-Konzern blickt auch 2012 auf ein noch nicht zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurück. Obwohl im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 8.621 (Vorjahr: TEUR 6.783) erzielt wurden, ist es der Gesellschaft noch nicht gelungen, wieder in die Gewinnzone zu kommen. Vielmehr muss der Konzern nach einem Verlust in Höhe von TEUR 736 im Jahr 2011 im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 abermals einen Verlust in Höhe von TEUR 2.570 ausweisen.

Die Einnahmen aus der Veräußerung von Immobilien wurden wie geplant im Berichtsjahr in den Erwerb und die Entwicklung margenstarker Bauträgerimmobilien investiert. Die Erträge hieraus werden sich jedoch erst in den Folgejahren bei Veräußerung realisieren. Während somit auf der Ertragsseite 2012 noch entsprechende Positionen zur nachhaltigen Ergebnisverbesserung fehlten, erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im Gegenzug der Betriebsaufwand durch zusätzliche Wertminderungsaufwendungen in Höhe von TEUR 713 auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR -2.105 (Vorjahr: TEUR 372). Im handelsrechtlichen Jahresabschluss erzielte die CR Capital Real Estate AG einen Jahresfehlbetrag von TEUR 1.556 (Vorjahr: TEUR 1.194).

##### **4.1 Immobilienverkäufe**

Mit Kaufvertrag vom 2. Oktober 2012 hat die CR Capital Claytower GmbH & Co. KG die Immobilie Clayallee 336 in Berlin-Zehlendorf zum 1. Dezember 2012 veräußert. Aus dieser Transaktion resultierte ein Veräußerungserlös von TEUR 5.855, der über dem Buchwert von TEUR 5.689 lag. Der Erlös wird unter den Erträgen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften ausgewiesen.

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH hat in den Jahren 2011/2012 einen Neubau in der Niederbarnimstraße 19 in Berlin-Friedrichshain errichtet. Nach Erwerb der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH zum 30. Juni 2012 wurden drei Wohneinheiten an die Erwerber übergeben. Hieraus resultierten Verkaufserlöse in Höhe von TEUR 917. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf rund 3.047 EUR/m<sup>2</sup>. Die restlichen Wohneinheiten des Objekts Niederbarnimstraße 19 wurden bereits vor Erwerb der Gesellschaft übergeben.

Die CR Capital Properties GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr im Rahmen des Bauvorhabens eine Wohneinheit in der Czarnikauer Straße 10 und 19 Wohneinheiten in der Czarnikauer Straße 9 an die Erwerber übergeben. Hieraus resultierten Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.866. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf rund 2.405 EUR/m<sup>2</sup>. Damit wurden sämtliche Wohnungen der Objekte in der Czarnikauer Straße verkauft und an die Erwerber übergeben.

Die CR Capital Real Estate AG hat 2012 eine Eigentumswohnung im Objekt Lassenstraße 32 in Berlin-Grünwald an die Erwerber übergeben und hieraus Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.600 realisiert, was einen durchschnittlichen Verkaufspreis von 4.092 EUR/m<sup>2</sup> ergibt.

#### **4.2 Grundstücksankäufe**

Mit der Übernahme der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH zum 30. Juni 2012 wurden das unbebaute Grundstück in der Borstellstraße 18 in Berlin-Steglitz sowie das Grundstück Thulestraße 24–26 in Berlin-Pankow, auf dem derzeit ein Bauvorhaben errichtet wird, erworben. Auf dem Grundstück Borstellstraße sind Neubauwohnungen mit einer Netto-Geschossfläche (NGF) von insgesamt rd. 800 m<sup>2</sup> geplant. Baubeginn wird voraussichtlich 2014 sein.

Mit dem Kauf der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH wurde das Grundstück Hohenzollerndamm 119 in Berlin-Schmargendorf übernommen. Auf dem Grundstück sind 17 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen geplant. Die NGF soll 1.509 m<sup>2</sup> betragen. Der Baubeginn ist für Herbst 2013 geplant.

#### **4.3 Immobilienbewirtschaftung**

Zum 1. Dezember 2012 wurde die Wohn-/Gewerbeimmobilie in der Clayallee 336 in Berlin-Zehlendorf verkauft.

Die Mieterlöse des CR Capital-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 1.257 (Vorjahr: TEUR 1.957) reduziert. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Veräußerung von Renditeimmobilien in den Jahren 2011 und 2012.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2012 belief sich auf 9,39 EUR/m<sup>2</sup>. Der Leerstand sämtlicher Bestandsimmobilien lag zum Ende 2012 bei 2 %.

#### **4.4 Baumaßnahmen bei Bestandsimmobilien**

Im Berichtsjahr wurden Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien im Lilienthalpark Berlin-Schönefeld durchgeführt. Diese Maßnahmen betrafen die Feuerlöschanlage, die Sicherheitsbeleuchtung sowie das Dach.

## **5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**

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

Das Geschäftsjahr 2012 der CR Capital Real Estate AG verlief nicht zufriedenstellend.

Das Berichtsjahr war gekennzeichnet durch eine weitere Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Berichtsjahr haben sich mit TEUR 1.075 vor allem Wertberichtigungen auf die Beteiligungen, insbesondere der CR Capital Properties GmbH & Co. KG, negativ ausgewirkt.

Der Erwerb von drei neuen Grundstücken erfolgte ausschließlich über Tochtergesellschaften.

#### **5.1.1 Vermögenslage**

Die Summe der gesamten Aktiva der CR Capital Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 17.447 (31. Dezember 2011: TEUR 16.706).

##### **5.1.1.1 Anlagevermögen**

Der Wert des gesamten Anlagevermögens der CR Capital Real Estate AG lag zum Bilanzstichtag 2012 bei TEUR 11.650 (Vorjahr: TEUR 5.913). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultierte vor allem aus dem Erwerb von 94 % der Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH für TEUR 5.250 zum 30. Juni 2012.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung stand am 31. Dezember 2012 mit TEUR 29 zu Buche (Vorjahr: TEUR 42) und umfasste überwiegend Büromöbel und EDV.

##### **5.1.1.2 Umlaufvermögen**

Das gesamte Umlaufvermögen der CR Capital Real Estate AG betrug zum Bilanzstichtag 2012 TEUR 5.795 (Vorjahr: TEUR 10.788). Die Reduzierung resultiert vor allem aus der Übertragung der Immobilie Hubertusallee 73 in Berlin-Grünwald auf die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG (TEUR 4.749) sowie aus dem Verkauf einer Wohneinheit der Immobilie Lassenstraße 32 in Berlin-Grünwald (TEUR 1.600).

Der Buchwert der am 31. Dezember 2012 im Eigentum der CR Capital Real Estate AG stehenden Immobilien belief sich auf TEUR 390. Hierbei handelte es sich um eine Gewerbeeinheit in der Lassenstraße 32 in Berlin-Grünwald.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2012 von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 387) beinhalten Mietforderungen. Diese Forderungen wurden nach Ende des Berichtszeitraumes bezahlt.

Zudem bestanden Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4.699 (Vorjahr: TEUR 3.202).

Die liquiden Mittel beliefen sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 380).

### **5.1.2 Finanzlage**

Die CR Capital Real Estate AG verfügte zum 31. Dezember 2011 über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 13.331. Während des Berichtsjahres reduzierte sich das Eigenkapital auf TEUR 11.775. Der Rückgang der Eigenmittel beruhte neben Verwaltungsaufwendungen vornehmlich auf Wertberichtigungen von Beteiligungen. Die Eigenkapitalquote der AG hat sich zum 31. Dezember 2012 im Vergleich zum Vorjahr von 79,8 % auf 67,5 % verringert.

Die Liquiditätszuflüsse konnten im Berichtsjahr überwiegend durch den Verkauf einer Eigentumswohnung in der Lassenstraße 32 realisiert werden.

Wesentliche Bankverbindlichkeiten bestanden zum 31. Dezember 2012 nicht mehr (Vorjahr: TEUR 1.511), da diese zusammen mit der Immobilie Hubertusallee 73 in Berlin-Grünwald auf die Tochtergesellschaft CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG übertragen wurden.

Der Bilanzverlust in Höhe von TEUR 4.475 (Vorjahr: 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 2011 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 2012 in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 299) reduzierten sich weiter durch den Verkauf einer Wohneinheit sowie der Übertragung der Immobilie Hubertusallee 73 zum 1. Oktober 2012 in eine Tochtergesellschaft. Die Veräußerungserlöse daraus betragen TEUR 6.349 (Verkaufserlöse 2011: TEUR 330).

Die Umsatzerlöse der CR Capital Real Estate AG lagen 2012 mit TEUR 6.542 aufgrund der Verkaufserlöse deutlich über den Umsatzerlösen von 2011 in Höhe von TEUR 629.

Die Position „Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“ beinhaltet im Wesentlichen den Buchwertabgang einer verkauften Wohneinheit in einer Grünwalder Stadtvilla sowie den Buchwertabgang einer an eine Tochtergesellschaft übertragenen Immobilie.

Unter dem Materialaufwand wurden vornehmlich Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 156) erfasst. Im Vorjahr fielen zusätzlich Bauleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von TEUR 167 an.

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 326). Zum 31. Dezember 2012 hatte die CR Capital Real Estate AG nur noch einen Vorstand (im Vorjahr zwei) und zwei Beschäftigte (Vorjahr: drei).

Im Geschäftsjahr 2012 wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 15) vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Jahr 2012 TEUR 625 (Vorjahr: TEUR 675) und verteilten sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen.

Im Geschäftsjahr 2012 erzielte die Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 411 (Vorjahr: TEUR 2.985). Daneben erfolgten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von insgesamt TEUR 1.075 wegen nachhaltiger Wertminderungen. Davon standen TEUR 201 im direkten Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes Clayallee 336. Vom restlichen Betrag entfällt der größte Teil auf eine weitere vorzunehmende Abschreibung auf die Beteiligung an der CR Capital Properties GmbH & Co. KG (TEUR 711). Des Weiteren wurden Abschreibungen auf die Beteiligungen an der CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG (TEUR 88) sowie an der CR Capital Airport GmbH & Co. KG (TEUR 75) durchgeführt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag 2012 bei TEUR -1.555 (Vorjahr: TEUR -1.649). Das negative Ergebnis vor Steuern ist vor allem auf die bereits beschriebene Berichtigung des Wertansatzes der Beteiligungen zurückzuführen.

Die CR Capital Real Estate AG erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag von TEUR 1.556 (Vorjahr: Fehlbetrag von TEUR 925). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR -0,10 (Vorjahr: EUR -0,06 je Aktie). Der Bilanzverlust betrug zum 31. Dezember 2012 TEUR 4.475 (Vorjahr: TEUR 2.919).

## **5.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des CR Capital-Konzerns nach IFRS**

Im Geschäftsjahr 2012 konnten die gesamten Umsatzerlöse des CR Capital-Konzerns signifikant auf TEUR 8.621 von TEUR 6.783 im Jahr 2011 erhöht werden. Diese Steigerung resultierte aus einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsumsätze in Höhe von TEUR 7.364 nach TEUR 4.826 im Vorjahr. Allerdings war das Geschäftsjahr 2012 gekennzeichnet durch eine noch nicht zufriedenstellende Ertragslage, verbunden mit einem erneuten Jahresfehlbetrag und einer weiteren Reduzierung der Eigenkapitalquote von 37,9 % Ende 2011 auf 31,7 % Ende 2012.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns war zum einen geprägt durch den Verkauf von Renditeliegenschaften und zum anderen durch den Erwerb von Grundstücken bzw. Projektgesellschaften, um die Entwicklung eigener Projekte voranzutreiben.

Die Entwicklung des Konzernergebnisses 2012 resultierte im Wesentlichen aus Wertminderungen in Höhe von TEUR 713 auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke. Zudem wurden weitere Abschreibungen bei dem mittlerweile fertiggestellten Bauvorhaben Czarnikauer Straße in Höhe von TEUR 401 vorgenommen.

### **5.2.1 Vermögenslage**

Die gesamten Aktiva des CR Capital-Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 auf TEUR 34.224 (Vorjahr: TEUR 34.997).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 22.884 zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 24.553 zum 31. Dezember 2012.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2012 bei TEUR 1.041 (Vorjahr: TEUR 1.059).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31. Dezember 2012 auf insgesamt TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 10.169) und bestanden im Wesentlichen aus Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 10.090) und Forderungen aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 205 (Vorjahr: TEUR 72).

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von insgesamt TEUR 18.407 (Vorjahr: TEUR 10.928) betrafen in Höhe von TEUR 5.399 (Vorjahr: TEUR 6.759) Grundstücke mit fertigen Bauten (Villen im Grunewald) sowie in Höhe von TEUR 13.008 (Vorjahr: TEUR 4.169) Grundstücke mit unfertigen Bauten (Neubauprojekte).

Eine wesentliche Position bei den Aktiva bildeten die langfristigen Vermögenswerte. Bedingt durch den Verkauf einer Immobilie verringerte sich im Berichtszeitraum die Position der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften deutlich auf TEUR 6.760 (Vorjahr: TEUR 12.020).

### **5.2.2 Finanzlage**

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

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2012 über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 10.866. Durch das negative Konzernergebnis lag das Eigenkapital allerdings unter dem Niveau des Vorjahres von TEUR 13.259. Dies ergibt eine Eigenkapitalquote von 31,7 % zum Ende 2012 nach 37,9 % im Vorjahr.

Zum 31. Dezember 2012 haben sich die Bankverbindlichkeiten aufgrund von Tilgungen von TEUR 14.361 (davon langfristig: TEUR 7.789) per Ende 2011 auf insgesamt TEUR 8.769 (davon langfristig: TEUR 5.254) deutlich verringert. Sämtliche Darlehen wurden zum Erwerb bzw. zur Modernisierung von Immobilien aufgenommen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns betragen per 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR 17.065 (Vorjahr: TEUR 13.759). Davon entfielen TEUR 3.515 (Vorjahr: TEUR 6.572) auf kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2012 TEUR 7.641 (Vorjahr: TEUR 758). Sie betreffen im Wesentlichen Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Tochterunternehmen sowie Darlehen Dritter, die für die Abwicklung vorhandener Bauvorhaben benötigt werden. Die Steigerung resultiert mit TEUR 5.250 vor allem aus der Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 4.028 (Vorjahr: TEUR 5.238), davon entfallen TEUR 3.743 (Vorjahr: TEUR 4.584) auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich vor allem auf Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von TEUR 1.074 (Vorjahr: TEUR 504) bilanziert.

Die Rückstellungen von TEUR 807 (Vorjahr: TEUR 687) betrafen hauptsächlich Baukosten sowie Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten.

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

	2012	Vorjahr
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-10.429	1.485
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15.035	473
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-4.960</u>	<u>-2.763</u>
	<u><u>-354</u></u>	<u><u>-805</u></u>

Den der Investitionstätigkeit zuzuordnenden Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften (TEUR 15.155) stehen insbesondere Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten (TEUR -6.266) sowie Auszahlungen für das Bauträgergeschäft gegenüber. Der Kaufpreis für die Anteile der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH ist 2012 noch nicht zahlungswirksam geworden.

### **5.2.3 Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2012 lagen die gesamten Umsatzerlöse des CR Capital-Konzerns mit TEUR 8.621 signifikant über den Vorjahreserlösen von TEUR 6.783. Dies resultierte aus einer deutlichen Erhöhung der Verkaufsumsätze auf TEUR 7.364 von TEUR 4.826 im Vorjahr. Die Vermietungsumsätze hingegen reduzierten sich auf TEUR 1.257 im Jahr 2012 von TEUR 1.957 im Jahr 2011. In den Verkaufserlösen sind die Erträge aus dem Verkauf der Wohnungen in der Czarnikauer Straße 9 und 10 (TEUR 4.866), der Lassenstraße 32 (TEUR 1.600) sowie der Niederbarnimstraße 19 (TEUR 917) enthalten.

Die zur Veräußerung bestimmte Villa in der Hubertusallee verblieb im Bestand. Des Weiteren wurde aus der Veräußerung des Objektes Clayallee 336 bei einem Verkaufspreis von TEUR 5.855 ein Gewinn von TEUR 166 erzielt.

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf insgesamt TEUR 1.026 (Vorjahr: TEUR 1.748). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 392 (Vorjahr: TEUR 308).

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2012 war durch ein im Vergleich zum Vorjahr verschlechtertes operatives Ergebnis gekennzeichnet. Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug TEUR -2.105 (Vorjahr: TEUR 372). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reduzierte sich trotz eines um TEUR 546 verbesserten Finanzergebnisses entsprechend auf TEUR -2.851 (Vorjahr: TEUR -920).

Insgesamt verbuchte der Konzern im Geschäftsjahr 2012 einen Konzernjahresfehlbetrag nach Abzug von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR -2.570 (Vorjahr: TEUR -736).

Der Bilanzverlust betrug TEUR 5.507 im Vergleich zu einem Bilanzverlust im Jahr 2011 in Höhe von TEUR 2.981.

Das Konzernergebnis je Aktie belief sich auf EUR -0,17 (Vorjahr: EUR -0,05).

Die Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, die sich insgesamt auf TEUR -62 (Vorjahr: TEUR 674) belief, beinhaltet den Verkauf von fertigen Eigentumswohnungen (Bestandsverringerung: TEUR -6.619, Vorjahr: TEUR -2.534) sowie den Neubau von Eigentumswohnungen inkl. Grund und Boden (Bestandserhöhung: TEUR 6.557, Vorjahr: TEUR 3.208).

Die Bewertung der Renditeliegenschaften zum beizulegenden Zeitwert führte im Geschäftsjahr 2012 insgesamt zu einem Verlust in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: Gewinn in Höhe von TEUR 147).

Der Personalaufwand betrug im Berichtsjahr TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 374). Zum 31. Dezember 2012 hatte der Konzern einen Vorstand und zwei weitere Beschäftigte.

Unter dem Materialaufwand wurden der Ankauf von Baugrundstücken sowie Bauleistungen von TEUR 8.128 (Vorjahr: TEUR 6.283) gebucht und Bewirtschaftungskosten von TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 445) erfasst.

Die Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 18) sowie Wertminderungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von TEUR 713 (Vorjahr: TEUR 0).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2012 TEUR 1.398 (Vorjahr: TEUR 835) und verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Geschäftsjahr 2012 deutlich auf TEUR -746 (Vorjahr: TEUR -1.292). Ursächlich für die Verbesserung sind die Tilgung bestehender Bankdarlehen und die Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen im Vorjahr.

#### **Zusammenfassende Beurteilung**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten (Konzern-)Lageberichts ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft geordnet.

### **6 PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT**

Zum 31. Dezember 2012 hat die CR Capital Real Estate AG einen Vorstand und zwei weitere Beschäftigte. Laura Reimer schied zum 30. November 2012 als Vorstand aus dem Unternehmen aus.

### **7 NACHTRAGSBERICHT**

Im 1. Quartal 2013 wurde ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 3.263 zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 320 vollständig zurückgeführt.

Weitere berichtspflichtige Sachverhalte sind nicht angefallen.

### **8 CR CAPITAL REAL ESTATE AG AM KAPITALMARKT**

Der deutsche Aktienmarkt konnte im Jahresverlauf 2012 deutliche Gewinne verbuchen. Der Deutsche Aktienindex (DAX), in dem die 30 größten Titel vertreten sind, verzeichnete unter dem Strich einen Zuwachs von 29 % und erreichte zum Jahresultimo 2012 seinen Höchststand mit einem Wert von 7.612 Punkten. Auch die Nebenwerte entwickelten sich per Saldo positiv: Der SDAX verbesserte sich im Jahresvergleich um 18,7 %.

Die Aktie der CR Capital konnte zwar im 2. Halbjahr 2012 wie der Gesamtmarkt zulegen, wies im Jahresvergleich aber noch ein Minus auf. Die Aktie notierte im elektronischen Handelssystem Xetra am 28. Dezember 2012 mit EUR 0,37 rund 11,9 % unter dem Niveau vom Ultimo 2011 von EUR 0,42. Das Jahreshoch wurde am 14. März 2012 mit EUR 0,49 erreicht, während das Jahrestief am 19. Juni 2012 bei EUR 0,31 lag. Nach dem Erreichen dieses Tiefs im Juni 2012 ging es mit dem Kurs dann wieder aufwärts.

Das durchschnittliche Handelsvolumen der CR-Capital-Aktie an allen deutschen Börsen belief sich 2012 auf 14.899 Stück am Tag. Davon entfielen rund 55 % auf Xetra. Als Designated Sponsor fungierte im Berichtszeitraum weiterhin die Close Brothers Seydler Bank AG. Die wichtigsten Vergleichsindizes für Immobilienaktien, in denen auch die CR Capital erfasst ist, entwickelten sich im Jahr 2012 positiv. Der Deutsche Immobilienaktienindex (DIMAX), der von Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegt wird, verzeichnete einen Zuwachs von 32,5 % und der DAXsubsector All Real Estate (Performance) von 36,5 %.

Ausführliche Informationen zur Aktie und zur Geschäftsentwicklung stehen im Internet unter [www.capital-real-estate-ag.de](http://www.capital-real-estate-ag.de) zur Verfügung.

Aktienkursverlauf der CR Capital Real Estate AG 2012:



## Stammdaten der Aktie:

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

## Kapitalmarktorientierte Zahlen:

	Jahr 2012 EUR
Xetra-Schlusskurse	
Höchstkurs am 14. März 2012	0,49
Tiefstkurs am 19. Juni 2012	0,31
Geschäftsjahresende 2012	0,37
Börsenkapitalisierung (Geschäftsjahresende 2012, in Mio. EUR)	5,55

## 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

Der CR Capital-Konzern ist mit seinem 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 des CR Capital-Konzerns auswirken. Auch besteht das Risiko einer Überschreitung des geplanten Abverkaufszeitraums. Potenzielle Käufer könnten ihre Investitionen zurückstellen und so Verzögerungen der Verkaufspläne des Konzerns bewirken. Dies würde einen erhöhten 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 Liquiditätslage 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. Verzögerungen beim Geldrückfluss aus dem Bauträgergeschäft oder den Sanierungen sowie Zinssteigerungen, Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände können sich negativ auf Rentabilität, Liquidität und Finanzlage des CR Capital-Konzerns auswirken.

## **9.2 Risiko aus dem Ausfall von Forderungen**

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Wohneigentum im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird vom Vorstand als sehr gering eingeschätzt. Die Abwicklung der Kaufpreiszahlungen für 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 den CR Capital-Konzern durch die Aufnahme von Fremdmitteln zur operativen Umsetzung ihres Geschäftsmodells. Dabei werden vom Konzern überwiegend festverzinsliche Darlehen abgeschlossen, um das Zinsänderungsrisiko zu verringern.

Der Konzern leistet den Kapitaldienst hauptsächlich aus den laufenden Mieteinnahmen bzw. aus Veräußerungsrückflüssen.

### **9.4 Regulatorische und politische Risiken**

Der CR Capital-Konzern ist allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen regulatorischen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit des Konzerns 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 des CR Capital-Konzerns. 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.

### **9.6 Risikomanagementsystem**

Das Risikomanagement des CR Capital-Konzerns hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Dieses Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung ohne Verzögerung umgesetzt werden können.

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

## **10            PROGNOSEBERICHT**

### **10.1            Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Für die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Gesamtjahr 2013 äußerten sich die Experten eher verhalten. Zwar soll die Wirtschaft Deutschlands im Gegensatz zum Durchschnitt im Euro-Raum nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) weiter wachsen. Allerdings wurden die Wachstumsprognosen von den IWF-Experten im Juni 2013 für Deutschland auf nun 0,3 % für 2013 halbiert. Der IWF begründete dies mit Unsicherheiten im Euro-Raum.

Die Deutsche Bundesbank geht in ihrem aktuellen Monatsbericht vom Juni 2013 davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Jahresverlauf 2013 wieder Fahrt aufnimmt. Im ersten Quartal 2013 wurde die konjunkturelle Belebung von dem anhaltenden Winterwetter gebremst. Im zweiten Quartal dürften vor allem Auf- und Nachholeffekte für eine verbesserte Grundtendenz sorgen. Trotz der Belastungen durch das schwache Winterhalbjahr erwartet die Deutsche Bundesbank für 2013 ebenfalls ein Wirtschaftswachstum von 0,3 %. Für 2014 wird eine Steigerungsrate von 1,5 % in Aussicht gestellt.

Laut der Konjunkturmfrage des DIHK (Deutscher Industrie- und Handelskammertag) sind die Erwartungen der befragten Unternehmen für die kommenden Monate weniger skeptisch. Demnach hellen sie sich in allen Wirtschaftszweigen auf, am stärksten in der Industrie. Allerdings ist noch immer eine gewisse Verunsicherung und Sorge um die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen als Geschäftsrisiko zu spüren. Auch befürchten mehr als die Hälfte der Unternehmen Rückschläge bei der Inlandsnachfrage und zusätzliche Belastungen durch steigende Energie- und Rohstoffpreise. Die DIHK-Umfrage zeigt, dass die Beschäftigungspläne der Unternehmen leicht im Plus bleiben. Ein deutlicher Einstellungsschub bleibe allerdings aus.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) rechnet auch für das Gesamtjahr 2013 mit weiter steigenden Mieten und Wohnungspreisen in den meisten Großstädten. Im Bundesdurchschnitt erwarten die Experten für 2013 Preisanstiege leicht oberhalb der Inflationsrate, wobei sich das Miet- und Preiswachstum im Jahresverlauf allmählich verlangsamten dürfte. Der seit 2010 anhaltende Aufwärtstrend bei den Preisen und Mieten führt den IVD-Angaben zufolge zu verstärkten Investitionen in den Wohnungsneubau. Der IVD erwartet, dass die Mieten auch 2013 weiter steigen werden, da die Engpässe in der Wohnraumversorgung in den Innenstädten deutscher Metropolen trotz des verstärkten Engagements im Neubau nicht kompensiert werden könnten.

Der Studie „Emerging Trends in Real Estate Europe 2013“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC und dem Urban Land Institute (ULI) zufolge gehört Berlin zu den attraktivsten Immobilienmärkten Europas. Die 500 im Rahmen der Studie befragten Immobilienexperten trauen der Metropole weiterhin Wertzuwächse zu und bescheinigten Berlin neben München, London und Istanbul insgesamt gute Perspektiven für den Bestand, neue Investments und die Immobilienentwicklung. Berlin müsse allerdings beweisen, dass der jüngste Immobilienboom nachhaltig ist.

## **10.2 Prognose der Geschäftsentwicklung**

Der CR Capital-Konzern wird die eingeschlagene Neuausrichtung der Geschäftsaktivitäten zunächst einmal in den nächsten zwei Jahren weiterverfolgen. Zur Strategie der Gesellschaft gehört es, Wohnungen in guten Lagen mit gehobener Ausstattung zu einem attraktiven Preis/Leistungsverhältnis anzubieten. Damit soll auch in Zukunft eine schnelle Veräußerung der Wohnungen sichergestellt werden. Der CR Capital-Konzern legt den Investitionsfokus unverändert auf attraktive Standorte im Großraum Berlin. Zentrale Lagen werden laufend intensiv beobachtet, um gezielt Marktopportunitäten zu nutzen. Damit will der Konzern von der derzeit noch starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Berlin profitieren und die Ertragslage des Konzerns und der Gesellschaft stabilisieren.

Mit der Fertigstellung der derzeit in Bau befindlichen Vorhaben in der Thulestraße 24–26 mit 54 Wohneinheiten, der Thulestraße 47 mit 37 Wohneinheiten und den geplanten Bauvorhaben am Hohenzollerndamm 119 mit 17 Wohneinheiten sowie in der Bessemerstraße 84 mit rd. 200 Wohneinheiten sollen ab 2013 in den folgenden zwei bis drei Jahren positive Jahresergebnisse des Konzerns und der CR AG als Einzelgesellschaft sichergestellt werden.

Soweit es die finanzielle Situation des Unternehmens und die Marktlage zukünftig zulassen, soll das Portfolio an Bestandsimmobilien im Rahmen eines organischen Wachstums durch den Ankauf interessanter Wohnimmobilien in attraktiven Lagen von Berlin und Gewerbeobjekten auch im Berliner Umland wieder erweitert werden.

Berlin, den 28. Juni 2013

Axel Eggers  
(Vorstand)

**CR Capital Real Estate AG,  
Berlin**

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2012  
(Bilanzierung nach IFRS)**

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse				
a) Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.1	1.257.228,52		1.957.241,98
b) Erlöse aus der Veräußerung von Verkaufsgrundstücken	8.1	<u>7.364.154,67</u>		<u>4.825.649,29</u>
			8.621.383,19	6.782.891,27
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten	8.2		-61.867,09	674.013,85
3. andere aktivierte Eigenleistungen	8.2		466.700,13	0,00
4. Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	8.1		165.667,17	260.000,00
5. Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	8.3		-156.700,13	146.636,76
6. sonstige betriebliche Erträge	8.3		63.252,78	463.942,98
7. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	8.4	449.563,72		444.694,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.4	<u>8.127.621,69</u>		<u>6.283.629,10</u>
			8.577.185,41	6.728.323,82
8. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	8.5	361.305,61		350.450,50
b) soziale Abgaben	8.5	<u>21.387,73</u>		<u>23.288,22</u>
			382.693,34	373.738,72
9. Abschreibungen				
a) auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	8.6	713.000,00		0,00
b) auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.6	<u>132.228,10</u>		<u>17.813,80</u>
			845.228,10	17.813,80
10. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.7		<u>1.398.224,82</u>	<u>835.355,66</u>
11. operatives Ergebnis			-2.104.895,62	372.252,86
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.8	141.809,53		191,64
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.9	<u>888.294,24</u>		<u>1.292.225,50</u>
14. Finanzergebnis			-746.484,71	-1.292.033,86
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-2.851.380,33	-919.781,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.10		-281.522,44	-184.474,43
17. sonstige Steuern			318,00	234,00
18. Jahresergebnis/Gesamtergebnis der Berichtsperiode			<u>-2.570.175,89</u>	<u>-735.540,57</u>
zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			-2.526.220,69	-735.540,57
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			-43.955,20	0,00
			<u>-2.570.175,89</u>	<u>-735.540,57</u>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	9		-0,17	-0,05



**CR Capital Real Estate AG,  
Berlin**

**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012**  
(Bilanzierung nach IFRS)

**AKTIVSEITE**

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Liquide Mittel	5.1	1.040.864,33		1.059.179,77
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	468.230,45		10.168.752,21
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	5.3	18.407.164,87		10.927.502,42
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	4.267.767,63		702.117,64
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	356.840,71		26.682,20
Forderungen aus Ertragsteuern	5.4	12.271,34		0,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			24.553.139,33	22.884.234,24
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	114.082,00		1,00
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	2.715.248,24		0,00
Sachanlagen	5.5	63.091,00		80.334,00
Renditeliegenschaften	5.6	6.760.000,00		12.020.000,00
Latente Steueransprüche	5.7	18.992,17		12.421,75
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			9.671.413,41	12.112.756,75
			<u>34.224.552,74</u>	<u>34.996.990,99</u>

**PASSIVSEITE**

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr EUR
Rückstellungen	5.8	806.923,35		687.075,22
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.9	3.515.240,34		6.572.348,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	1.073.609,34		503.400,39
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	7.641.464,94		758.199,93
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	4.028.213,98		5.238.132,39
<b>Kurzfristige Schulden</b>			17.065.451,95	13.759.156,40
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.11	5.254.180,62		7.788.961,51
Latente Steuern	5.12	934.896,04		190.163,37
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.10	103.870,97		0,00
<b>Langfristige Schulden</b>			6.292.947,63	7.979.124,88
Gezeichnetes Kapital	5.12	15.000.000,00		15.000.000,00
Gesetzliche Rücklage	5.12	192.716,46		192.716,46
Andere Gewinnrücklagen	5.12	1.185.622,26		1.185.622,26
Bilanzverlust	5.12	-5.507.305,72		-2.981.085,03
abzüglich eigener Anteile	5.12	-138.543,98		-138.543,98
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital			10.732.489,02	13.258.709,71
Nicht beherrschende Gesellschafter			133.664,14	0,00
<b>Eigenkapital</b>			10.866.153,16	13.258.709,71
			<u>34.224.552,74</u>	<u>34.996.990,99</u>



**CR Capital Real Estate AG,  
Berlin**

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**  
(Bilanzierung nach IFRS)

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR	Bilanzverlust EUR	abzüglich eigener Anteile EUR	Summe EUR	Nicht beherrschende Gesellschafter EUR	Eigenkapital gesamt EUR
1. Stand 31. Dezember 2010	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-2.245.544,46	-138.543,98	13.994.250,28	0,00	13.994.250,28
2. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-735.540,57	0,00	-735.540,57	0,00	-735.540,57
3. Stand 31. Dezember 2011	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-2.981.085,03	-138.543,98	13.258.709,71	0,00	13.258.709,71
4. Veränderungen des Konsolidierungskreises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177.619,34	177.619,34
5. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	-2.526.220,69	0,00	-2.526.220,69	-43.955,20	-2.570.175,89
6. Stand 31. Dezember 2012	15.000.000,00	192.716,46	1.185.622,26	-5.507.305,72	-138.543,98	10.732.489,02	133.664,14	10.866.153,16



**CR Capital Real Estate AG,  
Berlin**

**Konzern-Kapitalflussrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012  
(Bilanzierung nach IFRS)**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	-2.851.698,33		-920.015,00
2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	132.228,10		17.813,80
3. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	713.000,00		0,00
4. Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-165.667,17		-260.000,00
5. Veränderung aus Zeitbewertungen	156.700,13		-146.636,76
6. Zinserträge	-141.809,53		-191,64
7. Zinsaufwendungen	888.294,24		1.292.225,50
8. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	-4.007.777,47		-1.875.223,07
9. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	-3.833.505,74		4.024.611,77
10. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-9.110.235,77		2.132.584,60
11. Erhaltene Zinsen	17.455,67		47.137,37
12. Gezahlte Zinsen	-1.280.652,50		-676.445,15
13. Gezahlte Ertragsteuern	-55.361,93		-18.437,30
14. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		<b>-10.428.794,53</b>	<b>1.484.839,52</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
1. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-119.332,83		-313.363,24
2. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-904,10		-44.657,80
3. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	15.155.000,00		0,00
4. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an Tochterunternehmen	0,00		831.000,00
5. Cashflow aus Investitionstätigkeit		<b>15.034.763,07</b>	<b>472.978,96</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
1. Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.305.405,56		0,00
2. Auszahlung für die Tilgung von Finanzkrediten	-6.265.734,71		-2.763.016,22
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		<b>-4.960.329,15</b>	<b>-2.763.016,22</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-354.360,61</b>	<b>-805.197,74</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		667.605,04	0,00
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		727.619,90	1.532.817,64
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>1.040.864,33</b>	<b>727.619,90</b>



**CR Capital Real Estate AG,  
Berlin**

**Konzernanhang (notes) für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012  
(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 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 2012 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 2012 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital Real Estate AG keine wesentlichen Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IFRS 7 – Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte,
- IAS 12 – Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern – Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte.

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:

- 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 2014 beginnen.),
- IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IFRS 13 – Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),
- Änderungen an IFRS 7 – Angaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),
- Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 – Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung von IFRS 9 und Angaben bezüglich des Übergangs (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.),
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 – Konzernabschlüsse, Gemeinsame Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen – Übergangsleitlinien (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- Änderungen an IFRS – Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009 bis 2011 (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 19 – Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer (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 2014 beginnen.),
- Änderungen an IAS 32 – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),
- IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase einer Tagebaumine (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.).

Der Vorstand geht davon aus, dass die erstmalige Anwendung von IFRS 13 für das am 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahr Auswirkungen auf die Wertansätze im Konzernabschluss haben kann und zu weitreichenderen Angaben führen wird.

Im Übrigen geht der Vorstand 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 2012 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 Hubertusallee GmbH & Co. KG (vormals: CR Capital Auguste-Viktoria GmbH & Co. KG), Berlin (ab dem 2. November 2010, Anteilsquote: 100 %),
- 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 Hohenzollerndamm 119 mbH, Berlin (ab dem 27. September 2012, Anteilsquote: 94 %),
- die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, Berlin (ab dem 28. Juni 2012, Anteilsquote: 94 %).

**Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH:** Mit Kaufvertrag vom 25./26. September 2012 hat die CR Capital Real Estate AG 94 % der Anteile an der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH erworben. Gegenstand des Unternehmens ist u.a. die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien. Die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH verfügt über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3, sodass kein Anwendungsfall des IFRS 3 vorliegt. Stattdessen wurden die Zugänge der Vermögenswerte und Schulden der Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH zum Erwerbszeitpunkt entsprechend der für deren Bilanzierung einschlägigen Rechnungslegungsstandards im Konzernabschluss erfasst. Im Eigentum der Gesellschaft steht eine Immobilie, die zum Verkauf bestimmt ist und deren Zugang zu Anschaffungskosten erfasst wurde. Die Bilanzierung bzw. der Ausweis der übrigen Anteile erfolgt unter der Position „Nicht beherrschende Gesellschafter“.

**22. Projektgesellschaft Mitte mbH:** Mit Kaufvertrag vom 28. Juni 2012 hat die CR Capital Real Estate AG 94 % der Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH erworben. Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH verfügt über einen eigenen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Immobilien sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

Übersicht über die erworbenen Vermögenswerte und Schulden der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden haben:

	Beizulegende Zeitwerte TEUR
<i>Kurzfristige Vermögenswerte</i>	
Zahlungsmittel	592
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.547
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	80
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	
Immaterielle Vermögenswerte	228
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	
Kurzfristige Rückstellungen	-212
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-261
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-3.450
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	
Latente Steuern	-1.037
Beizulegender Zeitwert des identifizierbaren Nettovermögens	<u>2.560</u>

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Vorteile aus der Personalüberlassung.

Mit dem Erwerb ist folgender Geschäfts- oder Firmenwert entstanden:

	TEUR
Beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung	5.122
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter (6 %)	<u>153</u>
	5.275
Beizulegender Zeitwert des identifizierten Nettovermögens	<u>-2.560</u>
	<u>2.715</u>

Die übertragene Gegenleistung beinhaltet u.a. Vorteile aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum und künftigen Marktentwicklungen. Diese Vorteile, die nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert bilanziert werden können, ergeben in ihrer Summe den o.g. Geschäfts- oder Firmenwert.

Für den Geschäfts- oder Firmenwert wird keine steuerliche Abzugsfähigkeit erwartet.

Die Bilanzierung bzw. der Ausweis der übrigen Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH erfolgt unter der Position „Nicht beherrschende Gesellschafter“.

Mit dem Erwerb wurden Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 592 erworben. Die übertragene Gegenleistung von TEUR 5.122 war 2012 nicht zahlungswirksam.

Der im Konzernabschluss enthaltene Jahresfehlbetrag der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH beträgt TEUR 699, die Umsatzerlöse TEUR 904. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zum 1. Januar 2012 erfolgt, hätten das Konzernjahresergebnis TEUR -2.257 und die Umsatzerlöse des Konzerns TEUR 11.558 betragen.

### **(3) Konsolidierungsgrundsätze**

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

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten wurden bei Anfall grundsätzlich erfolgswirksam erfasst.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden wurden – mit Ausnahme von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden – mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden wurden gemäß IAS 12 „Ertragsteuern“ erfasst und bewertet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert entspricht dem Überschuss aus der Summe der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden bei Zugang zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet.

Bei Unternehmenserwerben bis zum Geschäftsjahr 2010 erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode zum Erwerbszeitpunkt.

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

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

#### **(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. Zudem erforderte der Erwerb der Anteile an der 22. Projektgesellschaft Mitte GmbH im Geschäftsjahr die Bestimmung der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden zum Zeitpunkt des Erwerbs sowie den Test der Werthaltigkeit des erworbenen Geschäfts- oder Firmenwerts zum Bilanzstichtag.

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 Jahresroherträge, der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses vorgenommen. Zudem werden in vergleichbaren Transaktionen gezahlte Kaufpreise und sonstige das Umfeld betreffende Änderungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte nutzt der CR Capital-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.

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH zum Erwerbszeitpunkt waren insbesondere die stillen Reserven der im Bau befindlichen Bauträgerprojekte zu beurteilen, soweit sie auf die bereits abgeschlossenen Planungen und den Baufortschritt zum Erwerbszeitpunkt entfielen. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus einem von einem externen Berater vor dem Erwerb durchgeführten Due Diligence Review berücksichtigt.

Für den Test der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwerts ist es erforderlich, den Nutzungswert der Zahlungsmittel generierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswerts bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der Zahlungsmittel generierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung.

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.

**(5) Angaben zur Konzernbilanz einschließlich 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 468 (Vorjahr: TEUR 10.169) 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 258; Vorjahr: TEUR 10.090),
- Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 205; Vorjahr: TEUR 72),
- Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 5; Vorjahr: TEUR 7).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen in Höhe von TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 48) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
bis 30 Tage	26	16
30 bis 60 Tage	13	8
60 bis 90 Tage	8	5
über 90 Tage	94	19
	<u>141</u>	<u>48</u>

Wertminderungen sind in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 1) erfasst.

**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. 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 bestimmte Grundstücke setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.008	4.041
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.399	6.887
	<u>18.407</u>	<u>10.928</u>

Von den Grundstücken dienen Grundstücke im Wert von TEUR 5.009 (Vorjahr: TEUR 6.759) als Sicherheiten für Darlehen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke beinhalteten Grundstücke mit unfertigen Bauten in Höhe von TEUR 7.595 (Vorjahr: TEUR 3.551) sowie im Vorjahr zusätzlich Grundstücke mit fertigen Bauten in Höhe von TEUR 125, die zum Veräußerungswert abzüglich Vertriebsaufwendungen ausgewiesen wurden. Bei der Ermittlung der Veräußerungswert wurde auf die beizulegenden Zeitwerte abgestellt, die sich aus den vertraglich vereinbarten Kaufpreisen ergaben.

Die Wertminderungen des laufenden Geschäftsjahres, die sich auf TEUR 713 (Vorjahr: TEUR 0) belaufen, wurden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke erfasst.

**5.4 Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte** beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimm- baren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsme- thode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstru- mentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Ver- mögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögens- wertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt sowie aller kumulierten Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital angesam- melt wurden, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich vor allem um debitorische Kreditoren sowie um hinterlegte Kautionen. Von den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten sind Forderungen in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 0) mehr als 90 Tage überfällig. Bei den **Forderungen aus Ertragssteuern** handelt es sich um erstattungsfähige Gewerbe- und Körperschafts- teuer inkl. Solidaritätszuschlag.

**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 Vermögensge- genstands. Im Geschäftsjahr 2012 gab es wie im Vorjahr keinen Abwertungsbedarf.

Der **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich aus dem Erwerb der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, darf nicht abgeschrieben werden. Stattdessen hat der Erwerber ihn zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zuzuordnen und gemäß IAS 36 auf Wertminderung zu prüfen, und zwar einmal jährlich oder häufiger, falls Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte.

Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner als ihr Buchwert ist, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert des der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten zuzuordnen. Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden.

Der in der Konzernbilanz ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 2.715 wurde vollständig dem Bauträgergeschäft der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH als zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet.

Der erzielbare Betrag des Bauträgergeschäft der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH wurde durch Berechnung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten nach der Discounted-Cashflow Methode ermittelt. Das Modell umfasst eine Detailplanungsperiode von zwei Jahren (2013 bis 2014). Anschließend wurde eine Ewige Rente bei einer Wachstumsrate von 1 % p.a. angesetzt. Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das geplante EBIT der laufenden Bauträgerprojekte in den Jahren 2013 und 2014 und anschließend ein nachhaltiges EBIT auf Basis der vom Vorstand aufgestellten Planung zugrunde gelegt. Das nachhaltige EBIT berücksichtigt, dass die Bauträgergesellschaft jedes Jahr eine bestimmte Anzahl von Eigentumswohnungen errichtet und veräußert. Die jährlich zu erwartenden Zahlungsströme werden mit 9 % p.a. abgezinst.

Zum Stichtag ergab sich keine Wertminderung.

**5.6 Renditeliegenschaften:** IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltene 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 2012 zwei Renditeliegenschaften errichtet und eine veräußert.

Bei Zugang werden Renditeliegenschaften mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen sämtliche angefallenen Kosten, die der Herstellung der Liegenschaft zuzuordnen sind. Die Folgebewertung sämtlicher Renditeliegenschaften erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

Die Zeitwerte der Renditeliegenschaften belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 6.760. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	12.020	20.600
Im Geschäftsjahr errichtete Renditeliegenschaften	467	0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	119	313
Abgänge (Verkauf)	-5.689	-9.040
Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte	-157	147
Ende des Geschäftsjahres	<u>6.760</u>	<u>12.020</u>

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

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf insgesamt TEUR 1.026 (Vorjahr: TEUR 1.748). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 392 (Vorjahr: TEUR 308).

Bei den wesentlichen Mietverträgen des CR Capital-Konzerns 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 Clayallee befristet, mit Laufzeiten von maximal vier Monaten, vermietet.

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

	Gesamtbetrag TEUR	bis 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR
Zukünftige Mietzahlungen	2.375	559	1.816
(Vorjahr)	(3.555)	(887)	(2.668)

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 2012 ausgewiesenen Renditeliegenschaften 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:

	<u>Monatliche Miete in EUR je m<sup>2</sup> bzw. Stellplatz</u>
Büro- und Verkaufsfläche	5,41 bis 16,00
Lager- und Kellerfläche	4,62 bis 12,54
Offene Stellplätze	10,00 bis 25,00

Des Weiteren wurden die folgenden Annahmen getroffen:

	<u>Mietausfallwagnis in %</u>
Bürofläche	4,00
Lager- und Kellerfläche	4,00
Offene Stellplätze	4,00
	<u>Instandhaltung in EUR je m<sup>2</sup> bzw. Stellplatz p.a.</u>
Bürofläche	8,00 bis 12,50
Lager- und Kellerfläche	6,00
Offene Stellplätze	30,00

Die Mieten orientieren sich an den nachhaltig erzielbaren Mieten. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von jeweils 4,75 % bis 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 5.468 (Vorjahr: TEUR 3.531) bzw. TEUR 4.319 (Vorjahr: TEUR 2.422) 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 1.468 (Vorjahr: TEUR 890). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar. Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2012 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2011 TEUR	Zugang aus Erstkonsolidierung TEUR	ergebnis- wirksam erfasst TEUR	31.12.2012 TEUR
<b>Steuerliche Verlustvorträge</b>				
– CR Capital Real Estate AG	210	0	-3	207
	210	0	-3	207
<b>Temporäre Differenzen</b>				
– Bewertung der Renditeliegenschaften	-400	0	3	-397
– Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	-969	258	-711
– Fair Value Bewertung von Finanzinstrumenten	12	0	7	19
– Immaterielle Vermögenswerte	0	-68	34	-34
	-388	-1.037	302	-1.123
	-178	-1.037	299	-916
<i>davon entfallen auf:</i>				
Aktive latente Steuern	12	0	7	19
Passive latente Steuern	-190	-1.037	292	-935

**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:

	1.1.2012	Zugang (Erstkon- solidierung)	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bauleistungen	401	137	538	0	554	554
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	100	4	92	12	127	127
Urlaubsansprüche						
Arbeitnehmer	20	0	20	0	37	37
Steuern	16	31	16	12	0	19
Sonstige	150	41	171	0	50	70
	687	213	837	24	768	807

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

**5.9 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich u.a. um Darlehen, die für die Finanzierung von Immobilien verwendet wurden. Die **sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten** sind in Höhe von TEUR 7.509 (Vorjahr: TEUR 672) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 86) erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Tochterunternehmen sowie um Darlehen Dritter, die für die Abwicklung vorhandener Bauvorhaben benötigt werden. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 4.028 (Vorjahr: TEUR 5.238), davon entfallen TEUR 3.743 (Vorjahr: TEUR 4.584) auf erhaltene Anzahlungen für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Die restlichen Verbindlichkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

**5.10 Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 0) beinhalten den langfristigen Teil einer Mietvorauszahlung.

**5.11 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.

**5.12 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 dem Erwerb eines Tochterunternehmens und der Höherbewertung der vorhandenen Renditeigenschaften 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 3.784 (Vorjahr: TEUR 1.121). Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 30,175 % ergibt sich nach Saldierung mit aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 935 (Vorjahr: TEUR 190).

### **5.13 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 Aufsichtsrates 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 bereits im Geschäftsjahr 2010 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 2012 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.

#### **5.14 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 Genussrechts nicht zulässig.

#### **(6) Anlagespiegel**

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

#### **(7) Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen vor allem:

- TEUR 3.353 aus noch nicht fertiggestellten Bauaufträgen.

Die Verpflichtungen sind innerhalb eines Jahres zahlungswirksam. Die verbleibenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs und können betragsmäßig vernachlässigt werden.

## **(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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse mit externen Kunden und Mietern	2.812	2.287	5.809	4.496	8.621	6.783
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	-1.361	-170	1.299	844	-62	674
Andere aktivierte Eigenleistungen	467	0	0	0	467	0
Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	166	260	0	0	166	260
Sonstige betriebliche Erträge	59	63	4	401	63	464
Materialaufwand	1.179	611	7.398	6.117	8.577	6.728
Personalaufwand	383	374	0	0	383	374
Sonstige betriebliche Aufwendungen	844	751	554	84	1.398	835
Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	0	713	0	713	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	18	18	114	0	132	18
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>-281</b>	<b>686</b>	<b>-1.667</b>	<b>-460</b>	<b>-1.948</b>	<b>226</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	136	0	6	0	142	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	824	1.276	64	16	888	1.292
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-688</b>	<b>-1.276</b>	<b>-58</b>	<b>-16</b>	<b>-746</b>	<b>-1.292</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-969</b>	<b>-590</b>	<b>-1.725</b>	<b>-476</b>	<b>-2.694</b>	<b>-1.066</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20	-184	-301	0	-281	-184
<b>Konzernergebnis vor IAS 40</b>	<b>-989</b>	<b>-406</b>	<b>-1.424</b>	<b>-476</b>	<b>-2.413</b>	<b>-882</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	-157	146	0	0	-157	146
<b>Konzernjahresergebnis nach IAS 40</b>	<b>-1.146</b>	<b>-260</b>	<b>-1.424</b>	<b>-476</b>	<b>-2.570</b>	<b>-736</b>

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

Verkäufe zwischen den Segmenten fanden im Geschäftsjahr 2012 und im Vorjahr nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

### Segmentvermögen und -schulden

#### *Segmentvermögen*

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Bestandsimmobilien	17.002	29.217
Bauträrgeschäft	17.223	5.780
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	<u>34.225</u>	<u>34.997</u>

#### *Segmentschulden*

	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
Bestandsimmobilien	15.269	17.198
Bauträrgeschäft	8.090	4.540
Summe Segmentschulden (konsolidiert)	<u>23.359</u>	<u>21.738</u>

#### *Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten*

Die Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten, ausgenommen latente Steueransprüche, betragen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Bestandsimmobilien	468	358
Bauträrgeschäft	2.943	0
Summe Zugänge (konsolidiert)	<u>3.411</u>	<u>358</u>

### 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 7.364 (Vorjahr: TEUR 4.826) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 1.257 (Vorjahr: TEUR 1.957).

Die **Erträge aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften** resultieren aus einem Veräußerungserlös von TEUR 5.855 bei einem Buchwertabgang von TEUR 5.689.

**8.2** Die Veränderung des **Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten**, die sich insgesamt auf TEUR -62 (Vorjahr: TEUR 674) beläuft, beinhaltet den Verkauf von fertigen Eigentumswohnungen (Bestandsverringerung: TEUR -6.619, Vorjahr: TEUR -2.534) sowie den Neubau von Eigentumswohnungen inkl. Grund und Boden (Bestandserhöhung: TEUR 6.557, Vorjahr: TEUR 3.208).

Bei den **aktivierten Eigenleistungen** handelt es sich um Aufwendungen, die für Herstellung von Renditeliegenschaften angefallen sind. Hierbei handelt es sich im Berichtsjahr um zwei Ladeneinheiten in einem von der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH errichteten Wohn- und Geschäftshaus, die langfristig vermietet werden sollen.

**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 2012, die sich insgesamt auf TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 464) belaufen, beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Bezüglich des Ergebnisses aus der Bewertung 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:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Ankauf von Baugrundstücken/Bauleistungen	8.128	6.283
Bewirtschaftungskosten der Immobilien und sonstige Aufwendungen	449	445
	<u>8.577</u>	<u>6.728</u>

Die Bewirtschaftungskosten enthalten auch die Grundsteueraufwendungen.

**8.5** Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 374) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 21).

**8.6** Die erfassten **Abschreibungen** enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 18) sowie Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Höhe von TEUR 713 (Vorjahr: TEUR 0).

**8.7** Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 1.398 (Vorjahr: TEUR 835) 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 142 (Vorjahr: TEUR 0), die aus Kreditvergabe bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten resultieren.

#### **8.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

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

## 8.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2012	2011
	EUR	EUR
Laufender Steueraufwand der Periode	-18.082,45	-26.457,70
Latenter Steueraufwand		
– aus dem Verbrauch bzw. der Auflösung von Verlustvorträgen	-2.835,74	-1.473,16
Latenter Steuerertrag		
– aus Bewertungsunterschieden	302.440,63	0,00
– aus laufenden Verlusten	0,00	212.405,29
	<u>281.522,44</u>	<u>184.474,43</u>

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:

	2012	2011
	%	%
<i>Steuersätze</i>		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	9,87	20,06

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:

	2012	2011
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	-2.852	-920
Erwarteter Steuerertrag	860	278
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	-574	-371
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	0	210
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-9	39
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	19	28
Steueraufwendungen/-erstattungen für Vorjahre	-14	0
Gebuchter Steuerertrag	<u>282</u>	<u>184</u>

#### **(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:

		2012	2011
		<u></u>	<u></u>
Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens	EUR	-2.526.220,69	-735.540,57
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	14.880.705	14.880.705
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,17	-0,05

## Sonstige Angaben

### (10) Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane:

#### Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Eggers	Axel	Vorstand	Diplom-Kaufmann, Jurist (Ass. Jur.)
Reimer <sup>1)</sup>	Laura Elaine	Vorstand	Diplom-Kauffrau

<sup>1)</sup> bis 30. November 2012

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2012 auf insgesamt TEUR 248 (Vorjahr: TEUR 233). Forderungen gegen den Vorstand bestehen zum 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0) und betreffen ein mit 6 % p.a. verzinliches Darlehen mit einer Restlaufzeit bis zum 30. September 2013. Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand belaufen sich auf insgesamt TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Mitglieder des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr 2012 TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 0).

#### Aufsichtsrat

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

<sup>1)</sup> bis 12. Februar 2012

<sup>2)</sup> seit 13. Februar 2012

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr 2012 TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 34). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrates bestehen nicht; Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 9) und resultieren aus der Vergütung des Aufsichtsrates.

## **(11) Mitarbeiterzahl**

Im Berichtszeitraum wurden vier Arbeitnehmer beschäftigt, von denen zwei der CR Capital Real Estate AG und zwei 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 allgemeinen 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 des CR Capital-Konzerns 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:

	31.12.2012	31.12.2011
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Eigenkapital	10.866	13.259
Bilanzsumme	34.225	34.997
Eigenkapitalquote	31,7 %	37,9 %

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.

2012 haben sich die Bankverbindlichkeiten durch die Veräußerung von Immobilien auf insgesamt Mio. EUR 8,8 verringert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Buchgrundschulden auf Renditeliegenschaft mit Buchwerten von insgesamt TEUR 6.290 (Vorjahr: TEUR 12.020) sowie Buchgrundschulden auf zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit Buchwerten von insgesamt (TEUR 5.009; Vorjahr TEUR 4.749) gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten. Der Buchwert der zum Bilanzstichtag bestehen Mietforderungen beträgt TEUR 205 (Vorjahr: TEUR 72).

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt Mio. EUR 6,3 keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergeben sich die folgenden Festzinsperioden:

	<u>Festzinsperioden bis zum</u>
Darlehen über TEUR 2.454	31.08.2020
Darlehen über TEUR 595	30.09.2019
Darlehen über TEUR 3.263 <sup>1)</sup>	02.08.2020

<sup>1)</sup> Das Darlehen wurde im 1. Quartal 2013 vollständig zurückgeführt.

Neben den o.g. Darlehen wird ein weiteres Darlehen ausgewiesen, das zum Stichtag auf Mio. EUR 2,5 valutiert. Bei der Höhe des festzusetzenden Zinssatzes wird auf den „EURIBOR-3-Monatssatz“ zuzüglich eines Nominalaufschlags von 1,75 % p.a. abgestellt.

Eine Erhöhung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten des CR Capital-Konzerns in Höhe von insgesamt Mio. EUR 2,5 um 1 %-Punkt führt zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen um TEUR 25. Eine Verminderung der Verzinsung der variabel verzinslichen Bankverbindlichkeiten des CR Capital-Konzerns um 1 %-Punkt führt zu einer Verminderung der Zinsaufwendungen um TEUR 25.

Aus dem Ankauf des Geschäftsanteils der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH resultiert eine sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 5.250, die bis zum 31. Dezember 2012 zinslos gestundet ist. Ab dem 1. Januar 2013 ist das Darlehen mit 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen.

Drei weitere kurzfristige Darlehen, die jeweils mit 9 % p.a. verzinst werden, weisen zum Stichtag Salden in Höhe von TEUR 1.413, TEUR 788 und TEUR 22 auf.

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

## Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

### Vermögenswerte

31.12.2012 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	468	4.268	1.041	5.777	5.777
	468	4.268	1.041	5.777	5.777

31.12.2011 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	10.169	702	1.059	11.930	11.930
	10.169	702	1.059	11.930	11.930

### Verbindlichkeiten

31.12.2012 in TEUR	kurzfristig			langfristig	Summe der Buchwerte	beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	3.515	1.074	7.509	5.254	17.352	17.462
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeit- wert bewertete und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	132	0	132	132
	3.515	1.074	7.641	5.254	17.484	17.594

31.12.2011 in TEUR	kurzfristig			langfristig	Summe der Buchwerte	beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	6.572	503	672	7.789	15.536	15.738
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeit- wert bewertete und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	86	0	86	86
	6.572	503	758	7.789	15.622	15.824

## Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten

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

2012

	Zins- erträge	Zins- aufwand	aus Folgebewertung			Netto- ergebnis 2012
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Kredite und Forderungen	140,4	0,0	0,0	0,0	-17,1	123,3
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-45,8	0,0	0,0	-45,8
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-842,5	0,0	0,0	0,0	-842,5
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>141,8</b>	<b>-842,5</b>	<b>-45,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-17,1</b>	<b>-763,6</b>
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	141,8	-842,5	-45,8	0,0	-17,1	-746,5
– im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2011

	Zins- erträge	Zins- aufwand	aus Folgebewertung			Netto- ergebnis 2011
			Fair Value	Währungs- umrechnung	Wert- berichtigung	
	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	-45,2	-45,2
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	-86,0	0,0	0,0	-86,0
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-1.206,2	0,0	0,0	0,0	-1.206,2
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>0,2</b>	<b>-1.206,2</b>	<b>-86,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-45,2</b>	<b>-1.337,2</b>
davon erfasst:						
– erfolgswirksam	0,2	-1.206,2	-86,0	0,0	-45,2	-1.337,2
– im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

### **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 nahezu 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 2012 und zum 31. Dezember 2011 dargestellt:

	Buchwert 31.12.2012 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<i>31. Dezember 2012</i>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden</b>				
Rückstellungen	787	787	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	16.242	11.255	2.008	4.792
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.242	1.242	0	0

	Buchwert 31.12.2011 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<i>31. Dezember 2011</i>				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden</b>				
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

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 1.074 (Vorjahr: TEUR 504) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 758) 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 1.041 (Vorjahr: TEUR 1.059) abzüglich Kontokorrentverbindlichkeiten von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 331).

### (13) Angabe der Honorare des Abschlussprüfers

Für das voraussichtliche Honorar der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 40 gebildet, die ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen betreffen.

#### **(14) Angabe über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf den Abschnitt (10). Folgende Geschäfte wurden mit Mitgliedern des Aufsichtsrates getätigt:

- Rechtsanwalt R. Pietschmann
  - Rechts- und Beratungsleistungen in Höhe von insgesamt TEUR 31,
  - 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.

Weitere Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2012 nicht.

#### **(15) Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten**

*Eventualforderungen:*

Ein Tochterunternehmen hat einen noch nicht erfüllten Anspruch gegen einen Lieferanten wegen fehlerhafter Planungsleistungen und mangelnder Bauaufsicht. Auf Grundlage der bislang geführten Verhandlungen geht die Geschäftsführung davon aus, dass es wahrscheinlich ist, diesen Anspruch mit Erfolg durchzusetzen und eine Entschädigung in Höhe von TEUR 401 zu erhalten.

*Eventualverbindlichkeiten:*

Gegen ein Tochterunternehmen ist wegen nicht vertragsgemäß erbrachter Gegenleistung hinsichtlich einer ausstehenden Verkaufsprovision ein Gerichtsverfahren eingeleitet worden. Die Geschäftsführung geht aufgrund rechtlicher Beratung davon aus, dass das Verfahren zugunsten des Tochterunternehmens entschieden wird und daher keine Verluste entstehen werden. Die Eventualverbindlichkeiten belaufen sich dabei auf TEUR 111; die in diesem Zusammenhang auflaufenden Prozesskosten für die erste Instanz würden sich auf max. TEUR 12 belaufen.

#### **(16) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im 1. Quartal 2013 wurde ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 3.263 zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 320 vollständig zurückgeführt.

Weitere beachtliche und nach dem 31. Dezember 2012 eingetretene, die Gesellschaft und den Konzern betreffende Sachverhalte bestehen nicht.

**(17) Freigabe des Konzernabschlusses 2012 durch den Vorstand zur Veröffentlichung gemäß IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 28. Juni 2013.

Berlin, den 28. Juni 2013

Axel Eggers  
(Vorstand)

**CR Capital Real Estate AG,  
Berlin**

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens**

**Geschäftsjahr 2012**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 1.1.2012	Zugänge	Abgänge (-)	Stand am 31.12.2012	Stand am 1.1.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge (-)	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2012	Stand am 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert</b>										
Immaterielle Vermögenswerte	3.950,00	228.162,00	0,00	232.112,00	3.949,00	114.081,00	0,00	118.030,00	114.082,00	1,00
Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	2.715.248,24	0,00	2.715.248,24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.715.248,24	0,00
<b>Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.217,75	904,10	-743,00	122.378,85	41.883,75	18.147,10	-743,00	59.287,85	63.091,00	80.334,00
	<u>126.167,75</u>	<u>2.944.314,34</u>	<u>-743,00</u>	<u>3.069.739,09</u>	<u>45.832,75</u>	<u>132.228,10</u>	<u>-743,00</u>	<u>177.317,85</u>	<u>2.892.421,24</u>	<u>80.335,00</u>

**Geschäftsjahr 2011**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 1.1.2011	Zugänge	Abgänge (-)	Stand am 31.12.2011	Stand am 1.1.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge (-)	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>										
Immaterielle Vermögenswerte	3.950,00	0,00	0,00	3.950,00	2.743,00	1.206,00	0,00	3.949,00	1,00	1.207,00
<b>Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.559,95	44.657,80	0,00	122.217,75	25.275,95	16.607,80	0,00	41.883,75	80.334,00	52.284,00
	<u>81.509,95</u>	<u>44.657,80</u>	<u>0,00</u>	<u>126.167,75</u>	<u>28.018,95</u>	<u>17.813,80</u>	<u>0,00</u>	<u>45.832,75</u>	<u>80.335,00</u>	<u>53.491,00</u>

## **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 2012 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 des Mutterunternehmens. 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 11. Juli 2013

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff  
Wirtschaftsprüferin

Sommerfeld  
Wirtschaftsprüfer