

CR

CAPITAL REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSBERICHT 2016



KONZERNKENNZAHLEN (IFRS) IN TEUR

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	01.01. – 31.12.2016
Umsatzerlöse	17.499
Rohergebnis	3.958
Jahresüberschuss	2.167
Konzernbilanz	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte	16.179
Kurzfristige Vermögenswerte	11.200
Eigenkapital	22.705
Verbindlichkeiten	4.673
Bilanzsumme	27.379
Eigenkapitalquote	82,9 %

KENNZAHLEN ZUR AKTIE**31.12.2016**

Anzahl umlaufender Aktien	18.783.778 Stück
Streubesitz	> 30 %
WKN	A0WMQ5
ISIN	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel	CRZ
Transparenzlevel	Basic Board
Marktsegment	Open Market
Ergebnis je Aktie	0,12 EUR

3	Bericht des Vorstands
4	Immobilienportfolio
9	Bericht des Aufsichtsrats
12	Zusammengefasster Lagebericht der AG und des Konzerns
27	Konzern-Jahresabschluss
28	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
29	Konzern-Bilanz
31	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
32	Konzern-Kapitalflussrechnung
33	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
35	Konzernanhang
63	Auszug AG-Jahresabschluss
64	Gewinn- und Verlustrechnung
65	Bilanz
67	Impressum

Bericht des Vorstands

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

nach Baubeginn des Bauvorhabens in Berlin-Köpenick, Borgmannstraße 16, im Jahr 2015, sowie Fertigstellung und Übergabe der 42 Wohneinheiten mit ca. 3.500 m² in 2016, lag der Fokus auf der Weiterentwicklung des Baufeldes in Schkeuditz bei Leipzig mit ca. 86.000 m².

Hier entstehen im ersten Bauabschnitt 96 zwei- und dreigeschossige Reihenhäuser mit gehobener Ausstattung. Nach Erledigung der im Vorfeld erforderlichen Aktivitäten wie archäologische Untersuchungen, Kampfmittelüberprüfung und notwendiger Naturschutzmaßnahmen konnte Anfang April 2017 im feierlichen Rahmen mit Honoratioren der großen Kreisstadt Schkeuditz der erste Spatenstich erfolgen.

Die Nachfrage nach den Reihenhäusern übertrifft die Erwartungen. Am heutigen Tag sind bereits mehr als 50% verkauft.

Das Grundstück in Dresden mit ca. 15.000 m² befindet sich derzeit noch in der Entwicklung. Hier gibt es einen gültigen Vorhabens- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1995. Außerdem werden derzeit diverse Liegenschaften in Berlin und im Berliner Umland geprüft.

Das Bauträgergeschäft und die Einnahmen aus Vermietung der Bestandsimmobilien lagen in 2016 bei TEUR 17.499 und somit um 95% über dem Vorjahresumsatz. Das Konzernjahresergebnis lag mit TEUR 2.166 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.688.

Ich möchte mich bei allen Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen, bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit sowie bei unseren Mitarbeitern für das große Engagement bedanken. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Berlin, 10. Mai 2017



Stefan Demske

Unsere Projekte in der Übersicht

Die CR Capital Real Estate AG verfügt über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich, die für eine professionelle, zügige Realisierung von Projekten zu attraktiven Konditionen sorgt. Eine intensive und konstante Marktbeobachtung sichert die Beschaffung interessanter Baugrundstücke. Die Überwachung der gesamten Wertschöpfungskette in allen Phasen, von der Planung über den Ankauf der Gewerke bis zur Fertigstellung der Häuser, ermöglicht ein effizientes und hervorragendes Kosten- sowie Qualitätsmanagement. Durch effiziente Planung, standardisierte Bauweise und die Bebauung großer Flächen wird ein gegenüber der Konkurrenz deutlich besseres Preis-Leistungs-Verhältnis erzielt und der Wunsch vom Eigenheim kann zu attraktiven Preisen realisiert werden.

Projekte in Planung und Realisierung

- Neubauvorhaben in Schkeuditz bei Leipzig
- Projektentwicklung Dresden-Weißig

Projekte in 2016 realisiert

- Neubauvorhaben in Berlin-Köpenick

Aufgrund der hohen Nachfrage befinden sich neue Projekte in Berlin und Umland in der Planungsphase. Es werden aktuell Flächen für vergleichbare Bebauungen zu ähnlich attraktiven Preisen entwickelt.

Neubauvorhaben in Schkeuditz bei Leipzig



Mit dem neuen Bauprojekt in Schkeuditz bei Leipzig etabliert sich die CR Capital Real Estate AG zu einem der führenden Projektentwickler im Großraum Halle / Leipzig. In einem ersten Bauvorhaben werden 96 Reihenhäuser auf einer Fläche von 26.000 m² bis Ende 2018 fertiggestellt. Hochwertige Ausstattungsdetails im Sanitärbereich charakterisieren neben einer entsprechenden Wärmeschutzverglasung, Fußbodenheizung und Eichenparkett den hohen Standard der Häuser.

Die große Kreisstadt Schkeuditz liegt an der Weißen Elster zwischen Leipzig und Halle in der Leipziger Tieflandsbucht, die geprägt ist durch ihre vielfältige Seenlandschaft. Nahegelegene Infrastruktur sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten garantieren kurze und schnelle Wege im täglichen Leben für die Bewohner. Schkeuditz liegt ca. 27 km vom Leipziger Zentrum entfernt. Es existiert eine direkte S-Bahn Verbindung zum Leipziger Hauptbahnhof. In der Wirtschaftsregion leben ca. 2 Mio. Menschen. Die Region ist geprägt durch bedeutende Unternehmen der Automobilbranche, sowie der Handels- und Logistikbranche. Die stetig wachsenden Einwohnerzahlen, die Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze, die steigenden Löhne, sowie die gut ausgebaute Infrastruktur schaffen optimale Bedingungen für die zukünftige Entwicklung des Standorts.

Gemeinsam mit dem Oberbürgermeister von Schkeuditz wurde am 03. April 2017 der erste Spatenstich zum Neubauvorhaben gesetzt.



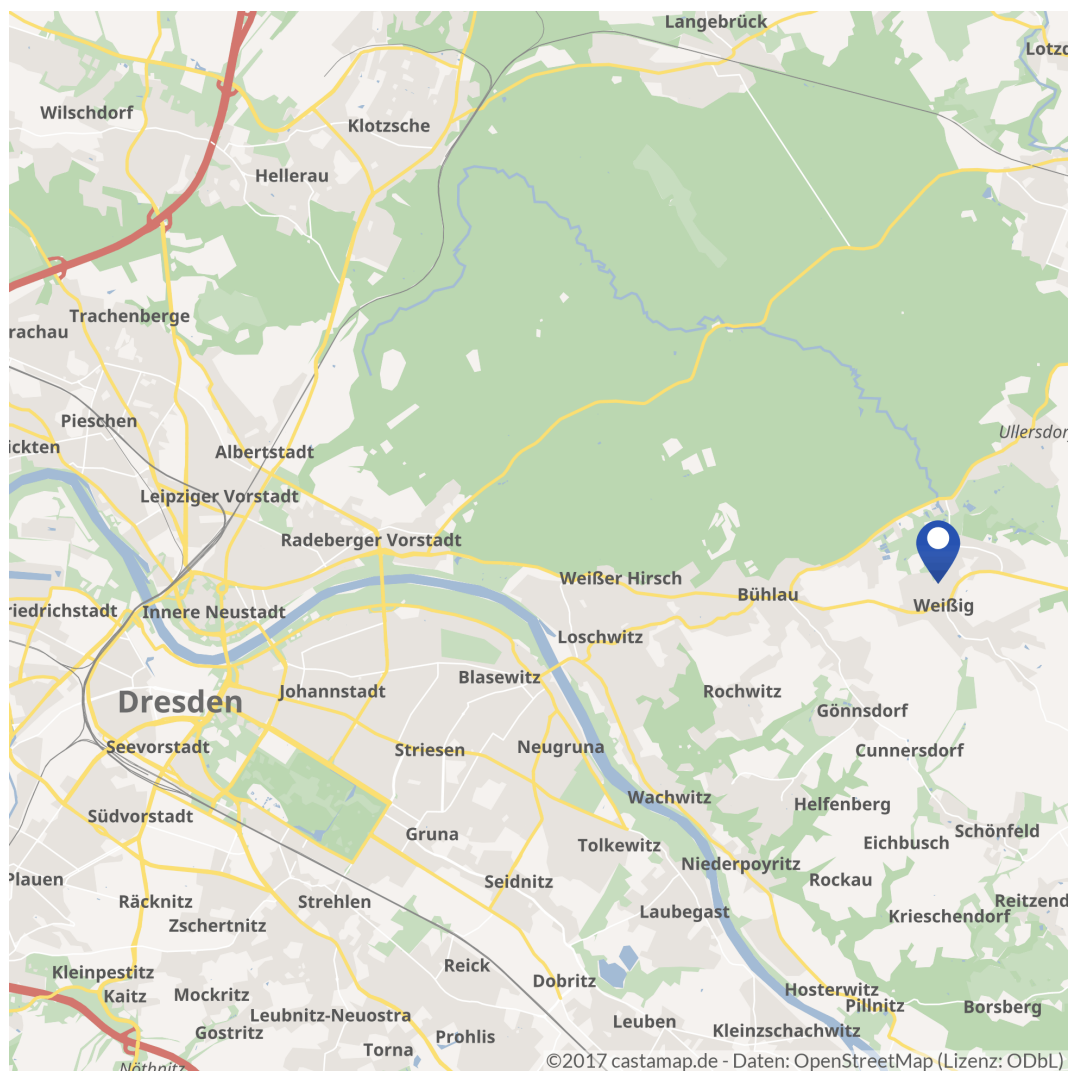
Erfolgreicher Abschluss des Projektes in Berlin-Köpenick

Mit der Übergabe der 42 Wohneinheiten an ihre Erwerber im September 2016 konnte das Projekt in Berlin-Köpenick erfolgreich abgeschlossen werden.



Projektentwicklung in Dresden-Weißig

Weißig ist ein Ortsteil der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Das Grundstück befindet sich in der Heinrich Lange Straße in 01328 Dresden-Weißig und ist insgesamt ca. 15.000 qm groß. Das Projekt befindet sich in der Entwicklung. Die Bebauungsmöglichkeiten werden derzeit noch geprüft.



Bericht des Aufsichtsrats

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

der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2016 mit großer Sorgfalt wahrgenommen.

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend und frühzeitig über alle relevanten Aspekte der Geschäftsstrategie, der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, der wirtschaftlichen Entwicklung, des Risikomanagements sowie der Rentabilität der Gesellschaft und des Konzerns informiert.

Darüber hinaus berichtete der Vorstand regelmäßig schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche konzernrelevante Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

In sämtlichen Entscheidungen, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar einbezogen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung und Prüfung der ihm vom Vorstand übergebenen ausführlichen Unterlagen seine Zustimmung erteilt, soweit dies rechtlich erforderlich war. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert.

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

Im Berichtsjahr 2016 wurden sechs Sitzungen abgehalten. Die Sitzungen waren geprägt von einem intensiven und offenen Austausch zur aktuellen Geschäftslage des Unternehmens, zur Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, zu grundsätzlichen Fragen der Unternehmenspolitik und – strategie sowie zu bestehenden Entwicklungschancen in den geplanten Projekten.

Gegenstand der ersten Sitzung am 16.03.2016 war insbesondere die aktuelle Entwicklung der einzelnen Projekte der Gesellschaft und die weitere strategische Ausrichtung des Konzerns. Insbesondere wurde der Projektstand Borgmannstraße in

Berlin-Köpenick und der Projektstand Hallesches Feld in Leipzig/Schkeuditz detailliert beschrieben.

In der Bilanzsitzung am 29.04.2016 wurde im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach Erörterung des Abschlussprüfers gebilligt.

In der Sitzung am 17.08.2016 wurde im Wesentlichen die Hauptversammlung vorbereitet.

Am 10.10.2016 stimmte der Aufsichtsrat der Auflösung der CR Capital Claytower GmbH & Co. KG und der CR Capital Airport GmbH & Co. KG zu. Außerdem stimmte der Aufsichtsrat am 12.10.2016 dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH und der Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH zu.

In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 15.12.2016 wurde die Planung der Projektentwicklung auf den Grundstücken der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH erörtert sowie die Ertrags- und Liquiditätsplanung 2016/2017 vorgestellt.

Gegenstand jeder Aufsichtsratssitzung war darüberhinaus die Überprüfung und Fortschreibung der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßige Risikoberichte erstattet. Der Aufsichtsrat hat sich über das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem informieren lassen und sich von dessen Effektivität überzeugt. Der Aufsichtsrat erteilte erst nach jeweils intensiver Prüfung der entscheidungsnotwendigen Vorlagen und nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand die Zustimmung zu sämtlichen wichtigen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats gab es im Berichtszeitraum nicht. In der Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 setzte sich der Aufsichtsrat aus den Mitgliedern Stefan Krach (Vorsitzender), Dr. Christian Pahl (stellv. Vorsitzender) und Peter Peitz zusammen.

Der Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss sowie den nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellten Einzelabschluss und den zusammengefassten Lagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 geprüft. Der Prüfauftrag erfolgte gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 18.08.2016.

Der Abschlussprüfer erteilte für den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2016, den Konzernabschluss zum 31.12.2016 sowie für den zusammengefassten Lagebericht jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Außerdem erstellte die CR Capital Real Estate AG für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hatte nach intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Bilanzsitzung am 27.04.2017 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht und hat das Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an und hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht gebilligt. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss waren damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2016.

Berlin, den 12.05.2017



der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Stefan Krach

Zusammengefasster Lagebericht der CR Capital Real Estate AG, Berlin, und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Deutschland

Deutschlands Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs im Jahr 2016 weiter fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 Prozent über dem Vorjahresniveau. Damit war das Wirtschaftswachstum in 2016 höher als in den vorangegangenen vier Jahren und überstieg darüber hinaus den Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,4 Prozent um einen halben Prozentpunkt.

Das solide Wachstum resultierte in 2016 vor allem aus dem Anstieg der inländischen Verwendungen und der Investitionen. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich nach Destatis-Angaben preisbereinigt um 2,0 Prozent, die staatlichen Konsumausgaben sogar um 4,2 Prozent. Die Konsumausgaben legten insgesamt in 2016 um 2,5 Prozent zu. Insbesondere durch höhere Ausgaben in Wohnbauten konnten auch die Bauinvestitionen preisbereinigt im Jahr 2016 um 3,1 Prozent steigen.

Die starke Wirtschaftsentwicklung schlug sich erneut auf dem Arbeitsmarkt positiv nieder. Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2016 um ein Prozent und markierte mit 43,4 Millionen Personen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Umgerechnet entspricht der prozentuale Zuwachs in 2016 insgesamt 425.000 erwerbstätigen Personen (Vorjahr +377.000 Personen) mit Wohnort in Deutschland. Negative Effekte des demografischen Wandels konnten laut Destatis sowohl durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung als auch durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte abgedeckt werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen von neu errichteten Wohneinheiten in Deutschland ist kontinuierlich gestiegen. Der prognostizierte Bedarf an Neubauobjekten wird derzeit nicht durch die erteilten Baugenehmigungen gedeckt. Die günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen und deutliche Zuwanderung haben dazu geführt, dass es in Deutschland vielerorts zu Engpässen und entsprechenden Preissteigerungen gekommen ist. Die Zinsen für die Baufinanzierung bewegten sich in 2016 auf dem niedrigsten Niveau der letzten 30 Jahre. Erwerber können somit von äußerst niedrigen Bau- und Immobiliendarlehen profitieren.

1.2 Berlin

Die Berliner Wirtschaft zeigte auch im Jahr 2016 eine positive Entwicklung. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung stellte in ihrem aktuellen

Konjunkturbericht zum dritten Quartal 2016 ein BIP-Wachstum für 2016 in Berlin in Höhe von drei Prozent in Aussicht. Die Berliner Wirtschaft befindet sich auch weiterhin auf Expansionskurs, so die Senatsverwaltung. Besonders der Berliner Dienstleistungssektor und das Baugewerbe setzen demnach starke Impulse. Unter den deutschen Großstädten wächst Berlin bis 2030 am stärksten.

Auch die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin laut Konjunkturbericht der Senatsverwaltung deutlich an. Mit einer Zuwachsrate von 3,5 Prozent bzw. 47.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im September 2016 - im Vergleich zum Vorjahresmonat - war Berlin erneut Spitzenreiter unter den Bundesländern.

Nach Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen im gesamten dritten Quartal 2016 in Berlin um 2,4 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres. Damit weist Berlin seit fast fünf Jahren die höchsten Steigerungsraten aller Bundesländer auf. Auch in Brandenburg fällt die Entwicklung im dritten Quartal 2016 mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl von 0,7 Prozent auf Jahressicht positiv aus.

1.3 Deutscher Immobilienmarkt

Die stabilen wirtschaftlichen Rahmendaten in Deutschland wirken sich weiterhin positiv auf den deutschen Immobilienmarkt mit einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen und steigenden Preisen aus. Laut Immobilienpreisindex 4/2016 des Immobilienforschungsinstituts empirica sind die Preise für Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2016 erneut stärker gewachsen als die Mieten. Demnach stiegen die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal deutschlandweit um 8,5 Prozent, in den kreisfreien Städten - zu denen auch die sieben Metropolen Berlin; Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zählen - um 9,9 Prozent und in den Landkreisen um 7,6 Prozent. Die Angebotspreise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser legten bundesweit um 8,3 Prozent zu. In den kreisfreien Städten lag das Plus bei 9,1 Prozent, in Landkreisen bei 7,7 Prozent.

Im Vergleich dazu: Die Angebotsmieten im Neubau stiegen im Schlussquartal 2016 im Jahresvergleich deutschlandweit um 4,1 Prozent.

Laut empirica ist München nach wie vor die teuerste Stadt mit 7.062 Euro pro Quadratmeter für eine neue Eigentumswohnung, 7.261 Euro pro Quadratmeter für ein neues Ein- oder Zweifamilienhaus und einer inserierten Neubau-Miete von 16,40 Euro pro Quadratmeter.

Das Transaktionsvolumen im deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios fiel laut einer Analyse von Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge mit 13,7 Milliarden Euro in 2016 überdurchschnittlich gut aus. Allerdings reichte das Jahr 2016 damit mangels „Megafusionen“ bei weitem nicht an das Rekordjahr 2015 mit 25 Milliarden Euro heran, so JLL. Insgesamt verzeichneten die Experten knapp 400 Transaktionen im Vergleich zu

460 in 2015. In 2016 haben Forward Deals die Marke von 3 Milliarden Euro erstmals überschritten. Dabei war mehr als jede vierte Transaktion eine Projektentwicklung.

1.4 Berliner Immobilienmarkt

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) von Januar 2017 ist Berlin traditionell auch die Hauptstadt des Transaktionsmarktes für Wohnimmobilien. In 2016 wurden insgesamt etwa 2,9 Milliarden Euro investiert und mehr als ein Fünftel aller gewerblichen Wohntransaktionen in Deutschland durchgeführt. Allerdings musste auch Berlin einen Rückgang im Vergleich zu 2015 verbuchen, der bei fast 60 Prozent lag. 40 Prozent des Transaktionsvolumens in Berlin entfielen dabei auf ausländische Investoren.

Laut Deutsche Bank Research Deutschland-Monitor von Januar 2017 sind die Wohnungspreise in Berlin im Bestand 2016 um 13 Prozent zum Vorjahr gestiegen und lagen außerhalb der Innenstadt bei 2.800 Euro pro Quadratmeter. Damit erhöhten sich die Preise kräftiger als in allen anderen deutschen Metropolen. Seit dem Jahr 2005 haben sich die Wohnungspreise in Berlin sogar fast verdoppelt. Als Haupttreiber der Preiserhöhung nennen die Deutsche-Bank-Experten unter anderem den Mangel an Wohnraum und an Bauland. Wie die Deutsche Bank in der Analyse „Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017“ verdeutlicht, ist in Berlin zudem eine besondere Mietdynamik zu verzeichnen. Durch eine kontinuierlich zunehmende Wohnnachfrage beschleunigte sich der Mietanstieg in 2016 und lag bei einem Plus von 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

1.5 Leipziger Immobilienmarkt

Nach Angaben des Immobilien-Dienstleisters Aengevelt in der Analyse „Das Leipziger Immobilienjahr 2016 und Ausblick 2017“ entwickelt sich der Leipziger Immobilienmarkt solide. Aengevelt prognostiziert eine Zunahme der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 um 34.000. So reduziere sich der Wohnungsleerstand trotz guter Neubautätigkeit weiter. Positive Impulse kommen laut Aengevelt von einem stabilen Wachstum der Leipziger Wirtschaft bei gleichzeitiger Steigerung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einer sinkenden Arbeitslosenquote.

Der Investmentmarkt Leipzig ist laut Aengevelt von einer hohen Nachfrage geprägt. Das Transaktionsvolumen dürfte 2016 knapp den Vorjahreswert von 1,77 Milliarden Euro erreichen. 2015 wurde den Experten zufolge das beste Ergebnis dieses Jahrtausends erreicht. Zudem war es mehr als doppelt so hoch wie das 10-Jahres-Mittel von 800 Millionen Euro.

Leipzig genießt auch international ein großes Ansehen und wird durch die New York Times als „The Better Berlin“ bezeichnet, da dieser bedeutende Wirtschaftsstandort seit mehreren Jahren eine dynamische Entwicklung zeigt und sich zu einer der führenden Städte in Deutschland entwickelt. Von Ende 2014 bis Februar 2016 vergrößerte sich die Bevölkerungszahl um 18.000 Einwohner und macht Leipzig damit zur am schnellsten

wachsenden Großstadt in Deutschland. Die Bevölkerungszahl beträgt damit nun rund 575.000 Einwohner.

Im wirtschaftlichen Bereich hat vor allem das produzierende Gewerbe in Leipzig durch die Ansiedelung von Porsche und BMW starke Impulse erhalten und befindet sich seit dem weiter im Aufschwung. Besonders stark hat sich der Dienstleistungssektor entwickelt und beschäftigt mittlerweile knapp 87 Prozent der Erwerbstätigen.

Ein wichtiger wirtschaftlicher Meilenstein ist vor allem der Flughafen Leipzig, der im Frachtverkehr der zweit wichtigste nach Frankfurt a.M. und Arbeitsplatz tausender Menschen ist.

Ebenfalls in innovativen Bereichen kann Leipzig bedeutende Unternehmen und Entwicklungen vorweisen. Exemplarisch hierfür ist die Biotechnologie- und Biomedizinsparte.

Die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Leipziger Wirtschaft zeigt sich auch in den deutlich gesteigerten Exporten von 4,58 Milliarden Euro bzw. 52,9 Prozent der Leipziger Wirtschaftsleistung.

Die Messe stärkt den Wirtschaftsstandort Leipzig zusätzlich, schafft tausende Arbeitsplätze und verbessert signifikant den Ruf der Stadt.

Aber nicht nur in wirtschaftlichen Bereichen hat sich die Stadt positiv entwickelt. Sie ist auch ein Zentrum für Handel, Verkehr, Verwaltung, Kultur, mit der 1409 gegründeten Universität für Bildung sowie die Kreativszene.

Im Zuge der gestiegenen wirtschaftlichen Aktivitäten und größeren Anziehungskraft für den Tourismus hat sich auch die Hotelbranche deutlich besser entwickelt. Waren in Leipzig im Jahr 1991 gerade einmal 3.500 Betten vorhanden, so gab es in 2014 schon 14.500.

2 GESCHÄFTSMODELL

Die CR Capital Real Estate AG wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist ein im Open Market (Basic Board) der Frankfurter Börse notiertes Immobilienunternehmen. Seit Oktober 2008 ist die Gesellschaft in Berlin ansässig. Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Erstellen, Vermieten, Entwickeln, Verwalten und Veräußern von Immobilien; der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 115669 B eingetragen.

Tätigkeitsschwerpunkt im Bauträgergeschäft

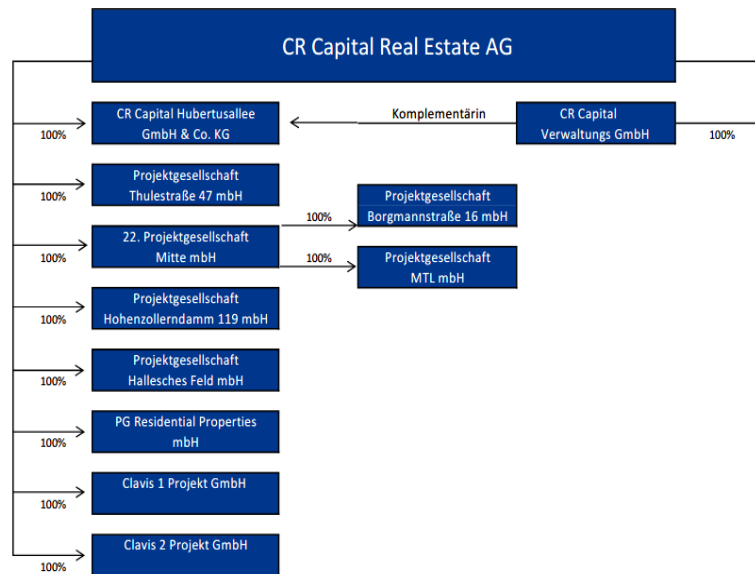
Die CR Capital Real Estate AG ist Projektentwickler und Bauträger. Sie ist seit vielen Jahren in Berlin ansässig und auf den Berliner Immobilienmarkt spezialisiert und etabliert. Es besteht ein breites Netzwerk zu Immobilien- und Finanzexperten.

Die Beschaffung interessanter Baugrundstücke wird über eine intensive und konstante Marktbeobachtung gesichert. Die ausgewählten Grundstücke liegen vorzugsweise im „Speckgürtel“ von Großstädten. Nach Prüfung der jeweiligen baurechtlichen Vorschriften werden die Projekte vorgeplant. Die Vergabe der erforderlichen Bauleistungen erfolgt an ausgewählte Unternehmer. Die Auswahl und Kontrolle der Unternehmen sind wesentlicher Bestandteil des Geschäftserfolgs. Eine stetige Auslastung und zeitnahe Begleichung der Rechnungen stellt eine langfristige Zusammenarbeit sicher. Unser kompetentes Team betreut die Projekte von Anfang bis zum erfolgreichen Abschluss. Durch Standardisierung und die Bebauung großer Flächen wird ein gegenüber der Konkurrenz deutlich besseres Preis-Leistungsverhältnis erreicht. Zu den Kunden der CR Capital Real Estate AG zählen zum überwiegenden Teil Privatpersonen und Familien aus den mittleren Einkommensbereichen.

Soweit es die Ertragslage zulässt, plant die CR Capital Real Estate AG zukünftig im Raum Berlin, Leipzig und Dresden zu investieren, um die wirtschaftliche und strategische Entwicklung der Gesellschaft weiter voranzutreiben.

3 STRUKTUR DES CR CAPITAL REAL ESTATE KONZERNS

Die CR Capital Real Estate AG hält diverse Anteile an 100%igen Tochterunternehmen, um über diese Gesellschaften ihre Projekte zu realisieren. Zum 31. Dezember 2016 ergibt sich folgende Konzernstruktur:



Stand: 31.12.2016

3.1 Beteiligungen

Die 100%ige Tochtergesellschaft 22. Projektgesellschaft Mitte mbH war im Geschäftsjahr 2016 vorwiegend im Bereich Immobilienverkauf tätig. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der CR Capital Real Estate AG. Sie hält zudem 100% der Anteile an der Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH und 100% der Anteile an der Projektgesellschaft MTL mbH.

Die Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH schloss das Projekt in Berlin-Köpenick erfolgreich im Herbst 2016 ab. Alle 42 Wohneinheiten wurden pünktlich an die Erwerber übergeben.

Im Geschäftsjahr 2016 nahm die 100%ige Tochter Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH grundlegende Planungsarbeiten und bauvorbereitende Maßnahmen am neuen Baufeld in Schkeuditz auf. Dabei standen umfangreiche Vermessungsarbeiten, archäologische Untersuchungen, Naturschutz sowie Baumfällungen und Ersatzaufforstung auf dem angehenden Baufeld im Vordergrund.

Die 100%igen Töchter CR Capital Airport GmbH & Co. KG und CR Capital Claytower GmbH & Co. KG haben ihren Geschäftsbetrieb zum 30.09.2016 eingestellt.

Die Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH wurde in die PG Residential Properties mbH umbenannt und firmiert ebenfalls als 100%ige Tochter der CR Capital Real Estate AG.

Die Projektgesellschaft Palisadenstraße 89 mbH wurde in die Projektgesellschaft MTL mbH umbenannt und ist seit März 2016 eine 100%ige Tochter der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH.

Die 100%ige Tochtergesellschaft CR Capital Verwaltungs GmbH ist als Komplementärin für die Tochtergesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG eingesetzt.

Weitere 100%ige Töchter wurden gegründet mit der Clavis 1 Projekt GmbH und der Clavis 2 Projekt GmbH.

3.2 Vorstand und Aufsichtsrat

3.2.1 Vorstand

Stefan Demske ist seit dem 10. Juni 2014 Vorstand der CR Capital Real Estate AG.

3.2.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der CR Capital Real Estate AG besteht aus Stefan Krach (Vorsitzender), Dr. Christian Pahl (stellvertretender Vorsitzender) sowie Peter Peitz. Damit gibt es keine Veränderungen zum Vorjahr.

4 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2016 ist insgesamt als sehr positiv zu beurteilen. Die CR Capital Real Estate AG erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von TEUR 976 nach HGB. Im Wesentlichen ist dieser positive Überschuss auf die erfolgreiche Abwicklung des Projektes in Berlin-Köpenick zurückzuführen. Im ersten Quartal 2016 wurden die Objekte in der Griegstraße in Berlin und die Objekte in der Lilienthalstraße in Schönefeld an ihre Erwerber übergeben, daher sanken die Mieteinnahmen. Neben der Gründung zweier neuer Gesellschaften lag der Fokus auf dem Neubauvorhaben in Leipzig/Schkeuditz. Die Bebauung erfolgt nach den Vorgaben des vorhandenen B-Plans und beginnt voraussichtlich im 2. Quartal 2017. Im ersten Bauabschnitt entstehen 96 zwei- bzw. dreigeschossige Reihenhäuser in massiver Bauweise.

4.1 Immobilienverkäufe

Die Eigentumswohnungen in der Borgmannstraße 16, die Lilienthalobjekte sowie die Griegstraße und die Eigentumswohnung in der Bernauerstr. 125 wurden in 2016 verkauft.

4.2 Grundstücksankäufe

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücksankäufe durchgeführt.

4.3 Immobilienbewirtschaftung

Die Mieterlöse des CR Capital Real Estate Konzerns betragen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 883).

4.4 Baumaßnahmen bei Bestandsimmobilien

Im Berichtszeitraum wurden die regulären Instandhaltungsverpflichtungen erfüllt.

4.5 Bestandsportfolio

Der CR Capital Real Estate Konzern bewirtschaftete innerhalb des ersten Quartals 2016 insgesamt sechs Immobilien. Die Mieterlöse sind durch die Verkäufe der Immobilien in der Lilienthalstraße und Griegstraße auf TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 883) gesunken. Die vermieteten Objekte in der Lilienthalstraße 3a-d, 5b und 5c in Schönefeld und in der Griegstraße 2/2a in Berlin wurden planmäßig in 2016 an ihre Erwerber übergeben.

Die verbleibenden Liegenschaften werden im Umlaufvermögen ausgewiesen.

4.6 Bauträgergeschäft

Auf dem Grundstück der Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH begann Anfang 2015 der Bau von 42 Eigentumswohnungen in Berlin-Köpenick. Die Objekte wurden planmäßig zwischen dem 1. Juli und 30. September 2016 an die Erwerber übergeben. Daraus resultierten Umsatzerlöse i.H.v. TEUR 9.032.

5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

5.1.1 Vermögenslage

Die Summe der gesamten Aktiva der CR Capital Real Estate AG belief sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 19.805 (Vorjahr: 19.353). Damit ergeben sich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

5.1.1.1 Anlagevermögen

Der Wert des gesamten Anlagevermögens der CR Capital Real Estate AG betrug zum Bilanzstichtag TEUR 12.911 (Vorjahr: TEUR 15.670). Das Anlagevermögen bestand zu 99 Prozent aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen. Durch den Abgang der Lilienthalobjekte reduzierte sich der Wert der Beteiligung an der CR Capital Airport GmbH & Co. KG.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde am 31. Dezember 2016 mit einem Wert von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 37) festgestellt. Die Reduzierung ergibt sich aus den planmäßigen Abschreibungen.

5.1.1.2 Umlaufvermögen

Die CR Capital Real Estate AG wies zum 31. Dezember 2016 einen hohen Bankbestand aus. Diese freie Liquiditätsreserve führte zum Anstieg des Umlaufvermögens und sorgte für Flexibilität der Gesellschaft. Das Umlaufvermögen betrug TEUR 6.892 zum Ende des Geschäftsjahres und deckte damit den Abgang der Anteile an verbundenen Unternehmen. Da die CR Capital Real Estate AG als Holding ihren Töchtern interne Darlehen gewährte, sind die Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf TEUR 3.674 gestiegen. Die gewährten Darlehen werden für aktuelle Projekte verwendet.

5.1.2 Finanzlage

Zum 31. Dezember 2016 belief sich das Eigenkapital auf TEUR 19.537 (Vorjahr: TEUR 18.562). Daraus ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 98,6 Prozent (Vorjahr 95,9 Prozent). Der Anstieg resultierte aus dem positiven HGB Jahresergebnis und der damit verbundenen Reduzierung des Bilanzverlusts aus dem Vorjahr.

5.1.3 Ertragslage

Die CR Capital Real Estate AG erzielte im Geschäftsjahr 2016 ein erfreulich positives HGB Jahresergebnis von TEUR 976.

Als Holdinggesellschaft verwaltet die CR Capital Real Estate AG im Wesentlichen ihre Beteiligungen an den Projektgesellschaften und generiert nur geringe eigene Umsätze. Die CR Capital Real Estate AG erzielte aus ihren Beteiligungen und Abführungsverträgen insgesamt einen Gewinn in Höhe von TEUR 2.087. Damit wurden die übernommenen Verluste aus den Anlaufaufwendungen der Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 55 kompensiert.

Der Personalaufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 343 (Vorjahr: TEUR 413).

Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 716 gesenkt werden (Vorjahr: TEUR 769). Zu den betrieblichen Kosten gehörten die regelmäßigen Ausgaben für Mieten, Versicherungen, Werbe- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten.

6 PERSONAL-/MITARBEITERBERICHT

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte die CR Capital Real Estate AG im jährlichen Durchschnitt einen Vorstand und 3 weitere Arbeitnehmer.

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH und die Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH beschäftigen jeweils 3 Mitarbeiter im jährlichen Durchschnitt.

7 CR CAPITAL REAL ESTATE AG AM KAPITALMARKT

Die deutschen Aktienmärkte waren im Jahr 2016 von stärkeren Schwankungen geprägt, mit Kurseinbrüchen vor allem im Februar und Juni 2016. Auf Jahressicht fällt die Bilanz dennoch positiv aus, da die Kurse insbesondere im Dezember deutlich zulegen konnten. So lag der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen Unternehmen umfasst, zum Ultimo 2016 knapp 7 Prozent über dem Niveau per Ende 2015. Auch der Nebenwerte-Index MDAX stieg um fast 7 Prozent und der Kleinwerte-Index SDAX verbesserte sich insgesamt um 4,6 Prozent.

Der deutsche Immobilienindex DIMAX, der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger aufgelegt wurde, entwickelte sich über das Jahr hinweg ebenfalls positiv und schloss das Jahr 2016 mit einem Plus von 5,2 Prozent ab. Der DAXsubsector All Real Estate Performanceindex legte insgesamt um 4,5 Prozent zu.

Auch die Aktie der CR Capital Real Estate AG zeigte sich in 2016 zwar volatil, konnte aber zum Jahresende eine deutliche Kurssteigerung und Outperformance der Indizes verzeichnen. Insgesamt notierte das Papier zum Ultimo 2016 mit einem Kurs von 1,90 Euro im elektronischen Handelssystem XETRA rund 46 Prozent höher als ein Jahr zuvor. Dies war gleichzeitig der höchste Xetra-Schlusskurs in 2016. Das Jahrestief markierte die CR Capital-Aktie am 7. März 2016 mit 1,04 Euro (XETRA Schlusskurs). Im weiteren Jahresverlauf konnte sich die Aktie erholen und zeigte bis Ende November eine Seitwärtsbewegung, bevor der Aktienkurs im letzten Quartal 2016 deutlich aufholen konnte und das Jahreshoch von 1,90 Euro am 29. und 30. Dezember 2016 erreichte.

An allen deutschen Börsenplätzen wurden im Jahr 2016 durchschnittlich 14.572 CR Capital Real Estate AG-Aktien pro Tag gehandelt, davon entfielen rund 78 Prozent auf Xetra. Die ODDO SEYDLER BANK stand dem Unternehmen auch im abgelaufenen Geschäftsjahr als Designated Sponsor zur Verfügung.

Die Aktie der CR Capital wurde auch 2016 von der GBC AG und First Berlin Equity Research beobachtet. Beide empfahlen das Papier in ihren jüngsten Analysen (GBC im September 2016 und First Berlin im Oktober 2016) nach wie vor zum Kauf mit einem Kursziel von 2,75 Euro bzw. 2,80 Euro.

Die CR Capital Real Estate AG hielt die ordentliche Hauptversammlung am 18. August 2016 in Berlin ab. Sämtliche Beschlussfassungspunkte wurden von den anwesenden Aktionären mit einem Ergebnis von über 99 Prozent angenommen.

Kursverlauf der CR Capital Real Estate AG Aktie in 2016:



(Quelle: ariva.de)

Stammdaten der Aktie:

Anzahl der Aktien:	18.783.778
WKN:	A0WMQ5
ISIN:	DE000A0WMQ53
Börsenkürzel:	CRZ
Marktsegment:	Open Market (Basic Board)
Börsenlisting:	seit 1. Oktober 2008
Designated Sponsor:	Oddo Seydler Bank AG

Kapitalmarktorientierte Zahlen im Jahr 2016, Xetra Schlusskurse:

Ultimo 2016:	1,90 Euro
Höchstkurs am 29. und 30 Dezember 2016:	1,90 Euro
Tiefstkurs am 07. März 2016:	1,04 Euro
Marktkapitalisierung:	35,7 Mio. Euro

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

Die CR Capital Real Estate AG hat sich aufgrund der jahrelangen Erfahrung ein gutes und gründliches Risikomanagementsystem aufgebaut, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten frühzeitig erkennt, erfasst und geeignete Steuerungsmaßnahmen einleitet.

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

Das Geschäftsmodell der CR Capital Real Estate Konzerns ist unterschiedlichen branchenbezogenen Risiken ausgesetzt.

Risiken des Immobilienhandels liegen im Wesentlichen in der Preiskalkulation aufgrund konjunktureller Schwankungen. Können geplante Verkaufspreise nicht erzielt werden, kann sich dies negativ auf die Rendite und Liquidität des CR Capital Real Estate 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 Verkaufsaktivitäten und durch 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 Baurärgergeschäft und Sanierung eigener Immobilien mit umfangreichen Baumaßnahmen sind insbesondere 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, einem 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 Liquiditätssituation des Unternehmens 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 Real Estate-Konzerns auswirken.

8.2 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. 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 zum Teil durch die hinterlegte Mietkaution aufgefangen.

8.3 Fremdkapitalrisiko

Ein Fremdkapitalrisiko ergibt sich für den CR Capital Real Estate-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. Die CR Capital Real Estate AG ist nur gering fremdfinanziert.

8.4 Regulatorische und politische Risiken

Die Geschäftstätigkeit unterliegt den Risiken durch gesetzliche Änderungen der Vertrags- und Vergabeordnung für Bauleistungen. Da Änderungen nicht plötzlich und überraschend auftreten, bestand bisher i.d.R. ausreichend Reaktionszeit, um auf die Veränderungen zu reagieren. Auch werden geplante Gesetzesänderungen im Vorfeld mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Die Gesellschaften unterziehen sich zudem regelmäßig der gesetzlichen MaBV-Prüfung.

8.5 IT Risiken

Das Risiko eines Datenverlusts oder eines längeren Ausfalls der genutzten IT-Systeme wird durch ein eigenständiges Netzwerk und einer Absicherung gegen Angriffe von außen minimiert. Sämtliche Daten werden regelmäßig gesichert. Die IT-Systeme befinden sich immer auf dem aktuellen Stand der Technik. Damit ist die Stabilität und Sicherheit der IT-Systeme stets gesichert.

9 PROGNOSEBERICHT

9.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft dürfte nach den im Januar 2017 veröffentlichten Prognosen des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) trotz Unsicherheiten wegen der weltpolitischen Entwicklung in 2017 weiter wachsen und ein Plus von eineinhalb Prozent aufweisen. Die Zahl der Beschäftigten werde um weitere 500.000 steigen und die deutschen Exporte um zwei bis drei Prozent zulegen.

Der deutsche Immobilienmarkt werde laut Jones Lang LaSalle (JLL) weiterhin auf der Prioritätenliste internationaler Investoren weit oben stehen. Aufgrund des Wachstums der Städte, der hohen Migration, der gesunden Wirtschaftsstruktur und des steigenden Wohlstands werde es auch in 2017 zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen kommen, so JLL. Dabei halte das Neubauvolumen mit der Nachfrage nicht Schritt. Hinzu komme, dass im Zuge des Niedrigzinsumfelds Wohninvestments generell eine stabile Alternative zu Staatsanleihen darstellen.

Der deutsche Markt für Unternehmenstransaktionen dürfte laut Allen & Overy auch in 2017 eine positive Entwicklung zeigen. Aufgrund der gut gefüllten Transaktions-Pipeline sind die Experten zuversichtlich, dass sich die starke Aktivität am M&A-Markt fortsetzen wird.

Berlin

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung sollte Berlins Wirtschaft in 2017 ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Die Senatsverwaltung erwartet aufgrund der intakten Binnenkräfte ein Wachstum von 2,2 Prozent in 2017. Laut Deutsche Bank Research (Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017) führen das für eine europäische Hauptstadt immer noch niedrige Preis- und Mietniveau zusammen mit einer sehr guten Arbeitsmarktdynamik – mit einem hohen Beschäftigungswachstum und abermals fallende Arbeitslosenraten – zu weiteren Preissteigerungen im Berliner Häuser- und Wohnungsmarkt in 2017.

Leipzig

Auch Leipzig sollte von den anhaltend soliden Konjunkturaussichten auch künftig profitieren, so der Immobiliendienstleister Aengevelt. Das Unternehmen erwartet ein weiterhin stabil dynamisches Marktgeschehen bei guter Nachfrage nach Investmentobjekten sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebereich.

9.2 Prognose der Geschäftsentwicklung

Nach der erfolgreichen und problemlosen Übergabe der 42 Wohneinheiten in der Borgmannstraße 16 in Berlin-Köpenick im dritten Quartal 2016 liegt der Schwerpunkt weiterhin in der Weiterentwicklung des Projektes in Schkeuditz bei Leipzig. Hier wurden in den letzten Monaten die erforderlichen Erschließungsverträge mit der Stadt sowie mit den Stadt- und Wasserwerken ausverhandelt und abgeschlossen. Die erforderlichen Untersuchungen in den Bereichen wie Archäologie, Naturschutz und Kampfmittelbeseitigung wurden durchgeführt. Die wesentlichen Gewerke wurden erfolgreich vertraglich gebunden.

Am 03.04.2017 fand in Anwesenheit der örtlichen Honoratioren der erste Spatenstich und somit der Baubeginn statt. Wir gehen von einer Bauzeit für die 96 Reihenhäuser von ca. 21 Monaten und Fertigstellung bis 31.12.2018 aus.

Die Entwicklung des Grundstückes in Dresden-Weißig schreitet fort. Abweichend von dem derzeit gültigen Vorhabens- und Erschließungsplan sollen hier ebenfalls Reihenhäuser und Eigentumswohnungen zu attraktiven Preisen für junge Familien entstehen. Hier stehen wir in Verhandlungen mit den zuständigen Behörden.

Weitere größere Projekte für den Bau von Reihenhäusern im Großraum Berlin befinden sich in der Entwicklung.

10 SCHLUSSERLÄRUNG NACH § 312 Ziffer 3 Abs. 3 AktG

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält: "Unsere Gesellschaft sowie die Tochtergesellschaften haben nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem mit dem herrschenden sowie sonstigen verbundenen Unternehmen Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten".

Berlin, den 27. März 2017

Konzern-Jahresabschluss

CR Capital Real Estate AG, Berlin

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			17.498.558,09	8.970
Umsätze aus Vermietung	8.1	341.740,80		883
Aufwendungen aus Vermietung	8.2	-80.131,04		-301
Mietergebnis			261.609,76	582
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	8.1	11.156.817,29		8.087
Aufwendungen aus Verkauf von Vorrats-Immobilien	8.3	-9.921.580,10		-8.773
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien			1.235.237,19	-686
Umsätze aus dem Verkauf von Rendite-liegenschaften	8.1	6.000.000,00		0
Aufwendungen aus Verkauf von Rendite-liegenschaften	8.4	-6.000.000,00		0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften			0,00	0
Sonstige betriebliche Erträge	8.5	812.897,22		1.391
Neubewertung der Renditeliegenschaften	8.6	1.648.635,50		3.944
2. Rohergebnis			3.958.379,67	5.231
Personalaufwand	8.7	-705.351,54		-786
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-werte und Sachanlagen	8.8	-23.245,24		-28
Wertminderung Vorräte und Forderungen	8.8	0,00		-704
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.9	-852.936,88		-995
3. EBIT			2.376.846,01	2.718
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.10	12.172,68		58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.11	-175.742,35		-247
4. EBT			2.213.276,34	2.529
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.12	-48.628,25		-823
Sonstige Steuern		2.168,07		-18
5. Jahresergebnis/ Gesamtergebnis der Berichtsperiode			2.166.816,16	1.688
Zurechenbar den:				
Gesellschaftern des Mutterunternehmens			2.166.816,16	1.688
Nicht beherrschenden Gesellschaftern			0	0
			2.166.816,16	1.688
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	9		0,12	0,09

KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

AKTIVSEITE

	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Liquide Mittel	5.1	5.441.304,23		1.947
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	377.122,15		520
Zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien	5.3	5.277.162,64		13.040
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	31.437,86		34
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	37.891,55		161
Forderungen aus Ertragssteuern	5.4	97,96		147
Kurzfristige Vermögenswerte			11.200.016,39	15.849
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	10.069,00		9
Geschäfts- oder Firmenwert	5.5	6.578.883,08		6.579
Sachanlagen	5.5	32.582,00		64
Finanzanlagen	5.6	382.117,95		0
Renditeliegenschaften	5.7	9.175.000,00		13.150
Langfristige Vermögenswerte			16.178.652,03	19.802
Summe Aktiva			27.378.668,42	35.651

PASSIVSEITE				
	Notes	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungen	5.8	220.493,35		1.523
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.9	92.801,56		3.434
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	197.820,01		254
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.9	87.105,80		0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	12.418,28		6.049
Kurzfristige Verbindlichkeiten			610.639,00	11.260
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.10	2.029.180,39		2.121
Latente Steuern	5.11	2.033.483,75		1.731
Langfristige Verbindlichkeiten			4.062.664,14	3.852
Gezeichnetes Kapital	5.12	18.783.778,00		18.784
Gesetzliche Rücklage	5.12	192.716,46		193
Andere Gewinnrücklagen	5.12	1.185.622,26		1.185
Bilanzverlust	5.12	3.052.304,69		886
Abzüglich eigener Anteile	5.12	-509.056,13		-509
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens Zurechenbarer Anteil am Eigenkapital		22.705.365,28		20.539
Eigenkapital			22.705.365,28	20.539
Summe Passiva			27.378.668,42	35.651

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
(BILANZIERUNG NACH IFRS)

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrückla- gen	Bilanzverlust	Abzüglich eigener Anteile	Summe	Nicht beherrschende Gesellschafter	Eigenkapital gesamt
1. Stand 31. Dezember 2014	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	-802.666,49	-499.348,89	18.860.101,34	0,00	18.860.101,34
2. Erhöhung des gezeichneten Kapitals	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Transaktionen mit Eigentümern in Ihrer Eigenschaft als Eigentümer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.707,24	-9.707,24	0,00	-9.707,24
5. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	1.688.155,02	0,00	1.688.155,02	0,00	1.688.155,02
6. Stand 31. Dezember 2015	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	885.488,53	-509.056,13	20.538.549,12	0,00	20.538.549,12
7. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Periodenergebnis	0,00	0,00	0,00	2.166.816,16	0,00	2.166.816,16	0,00	2.166.816,16
9. Stand 31. Dezember 2016	18.783.778,00	192.716,46	1.185.622,26	3.052.304,69	-509.056,13	22.705.365,28	0,00	22.705.365,28

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016 (BILANZIERUNG NACH IFRS)

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit			
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzgl. sonstiger Steuern	2.215.444,41		2.511
2. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23.245,24		28
3. Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen, dem Verkauf von Renditeliegenschaften und dem Verkauf von Tochterunternehmen	-246.459,62		1
4. Veränderung aus Zeitbewertungen	-1.648.635,50		-3.944
5. Zinserträge	-12.172,68		-58
6. Zinsaufwendungen	175.742,35		247
7. Veränderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte	7.989.090,80		6.201
8. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	-5.990.011,57		-1.928
9. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.506.243,43		3.058
10. Erhaltene Zinsen	12.172,68		7
11. Gezahlte Zinsen	-175.742,35		-244
12. Gezahlte Ertragssteuern	-329.257,65		-25
13. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		2.013.416,11	2.796
Investitionstätigkeit			
1. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-11.643,30		-9
2. Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	6.000.000,00		0
3. Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-376.364,50		-109
4. Einzahlungen aus entkonsolidierten Tochterunternehmen	2.773.240,13		0
5. Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen und Tochterunternehmen	-2.875,92		-4.250
6. Cashflow aus Investitionstätigkeit		8.382.356,41	-4.368
Finanzierungstätigkeit			
1. Auszahlungen für den Kauf eigener Aktien	0,00		-10
2. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0,00		855
3. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-3.432.685,57		-292
4. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-3.432.685,57	553
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds			
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		-3.468.440,03	-1.019
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		1.946.657,31	2.965
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		5.441.304,23	1.947

ENTWICKLUNG DES KONZERNANLAGEVERMÖGENS
ZUM 31. DEZEMBER 2016

	Stand 01.01.2016 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2016 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	
Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert				
Immaterielle Vermögenswerte	246.146,00	6.503,50	0,00	252.649,50
Geschäfts- oder Firmenwert	6.578.883,08	0,00	0,00	6.578.883,08
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	183.391,59	5.139,80	-65.040,31	123.491,08
Finanzanlagen	0,00	3.158.155,02	-2.838.280,44	7.339.938,55
	7.008.420,67	3.169.798,32	-2.838.280,44	7.339.938,55

ZUM 31. DEZEMBER 2015

	Stand 01.01.2015 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2015 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge (-) EUR	
Immaterielle Vermögenswerte / Geschäfts- oder Firmenwert				
Immaterielle Vermögenswerte	242.312,00	4.434,00	-600,00	246.146,00
Geschäfts- oder Firmenwert	2.715.248,24	3.863.634,84	0,00	6.578.883,08
Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.920,50	4.471,09	0,00	183.391,59
	3.136.480,74	3.872.539,93	-600,00	7.008.420,67

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
237.062,00	5.518,50	0,00	242.580,50	10.069,00	9.084,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.578.883,08	6.578.883,08
118.845,59	14.929,80	-42.866,31	90.909,08	32.582,00	64.546,00
0,00	2.796,94	0,00	2.796,94	382.117,95	0,00
335.907,59	23.245,24	-42.866,31	336.286,52	7.003.652,03	6.652.513,08

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2015 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge (-) EUR	Stand 31.12.2015 EUR	Stand 31.12.2015 EUR	Stand 31.12.2014 EUR
232.444,00	4.885,00	-267,00	237.062,00	9.084,00	9.868,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.578.883,08	2.715.248,24
95.552,50	23.293,09	0,00	118.845,59	64.546,00	83.368,00
327.996,50	28.178,09	-267,00	355.907,59	6.652.513,08	2.808.484,24

CR Capital Real Estate AG, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

(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 Leipzig und 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 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, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften in Euro aufgestellt worden. Die Beträge im Anhang sind meist in tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen. Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Die Bilanz des CR Capital Real Estate-Konzerns ist nach Fristigkeitsgesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten bzw. bei Bauprojekten innerhalb eines normalen Geschäftsganges von bis zu 4 Jahren 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.

Angewandte IFRS

Die dem vorliegenden Konzernabschluss 2016 zugrundeliegenden Bilanzierungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2016 verpflichtend in der EU anzuwendenden IFRS.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr erstmals angewendete IFRS

Die erstmals zum 1. Januar 2016 verpflichtend in der EU anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und noch nicht angewendete IFRS

Im Mai 2014 wurde IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bestehenden Bilanzierungsvorschriften zu Umsatzerlösen, insbesondere IAS 18 und IAS 11, und formuliert einen neuen, umfassenderen Rahmen für die Umsatzlegung. Dieser Rahmen wird von einem Umsatzrealisationsmodell mit 5 Stufen vorgegeben. Die Bewertung von Umsatzerlösen und die Zeitpunkte für die Umsatzrealisation werden teilweise neu geregelt. Zudem kann es zukünftig zum Ausweis neuer Posten kommen („Contract Assets“ und „Assets Liabilities“). Weiterhin werden die Anhangangaben neu geregelt. IFRS 15 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden aktuell analysiert.

Im Juli 2014 wurde IFRS 9 „Financial Instruments“ veröffentlicht. Dieser wird IAS 39 ablösen. Der neue Standard sieht u.a. ein einheitliches Modell zur Klassifizierung und Festlegung der Bewertungsmethode (einschließlich Wertminderungen) für Finanzinstrumente vor. Zudem enthält IFRS 9 Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen sowie zusätzliche Anhangangaben, die sich aus der Anpassung von IFRS 7 „Financial Instruments – Disclosures“ ergeben. IFRS 9 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden aktuell analysiert.

Veröffentlichte, von der EU noch nicht übernommene und noch nicht angewendete IFRS

Im Januar 2016 wurde IFRS 16 „Leases“ veröffentlicht. Dieser neue Standard wird insbesondere IAS 17 ablösen. Die bisherige Einstufung von Leasingverträgen in Operate und Finance Leases aus der Sicht von Leasingnehmern wird entfallen. Stattdessen führt IFRS 16 ein einheitliches Bilanzierungsmodell ein, wonach Leasingnehmer verpflichtet sind, für Leasingverträge mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten Vermögenswerte für das Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren. Bisher bilanziell unwirksame Leasingverhältnisse werden zukünftig – sehr ähnlich wie bei der heutigen Bilanzierung von Finance Leases – bilanziell zu erfassen sind. IFRS 16 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Die Auswirkungen des neuen Bilanzierungsstandards auf den Konzernabschluss der CR Capital Real Estate AG werden aktuell analysiert.

Bei den übrigen veröffentlichten, von der EU noch nicht übernommenen Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

(2) Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 der CR Capital Real Estate AG, Berlin, wurden neben der CR Capital Real Estate AG die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG, Berlin (ab dem 2. November 2010, Anteilsquote: 100 %),

Projektgesellschaft Thulestraße 47 GmbH, Berlin (ab dem 11. Oktober 2011, Anteilsquote: 100 %),

Projektgesellschaft Residential Properties mbH, Berlin (ab dem 16. Dezember 2011, Anteilsquote: 100 %),

Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH, Berlin (ab dem 27. September 2012, Anteilsquote: 100 %),

22. Projektgesellschaft Mitte mbH, Berlin (ab dem 28. Juni 2012, Anteilsquote: 100 %),

CR Capital Verwaltungs GmbH, Berlin (ab dem 10. Dezember 2013, Anteilsquote: 100 %),

Projektgesellschaft Borgmannstraße 16 mbH, Berlin (ab dem 17. Oktober 2014, Anteilsquote: 100 %, Tochtergesellschaft der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH),

Projektgesellschaft MTL mbH, Berlin (ab dem 18. Dezember 2014, Anteilsquote: 100 %),

Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH, Berlin (ab dem 29. Juni 2015, Anteilsquote: 100 %),

Clavis 1 Projekt GmbH, Berlin (ab dem 27.12.2016, Anteilsquote: 100%)

Clavis 2 Projekt GmbH, Berlin (ab dem 27.12.2016, Anteilsquote: 100%)

(3) Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

(4) Schätzungen und Annahmen

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

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. So hat der Vorstand insbesondere das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung der Renditeliegenschaften nach IAS 40 gewählt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Bei der Ermittlung der Zeitwerte der Renditeliegenschaften und der Beurteilung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden Schätzungen unter anderem hinsichtlich der nachhaltig erzielbaren Jahresroherträge, der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinses vorgenommen. Zudem werden in vergleichbaren Transaktionen gezahlte Kaufpreise und sonstige das Umfeld betreffende Änderungen berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte nutzt der CR Capital Real Estate Konzern hauptsächlich die Kenntnisse des Vorstands sowie die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Gutachter und 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.

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 377 (Vorjahr: TEUR 520) 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 121; Vorjahr: TEUR 329),

Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 256; Vorjahr: TEUR 191).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen in Höhe von TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 189) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
bis 30 Tage	18	18
30 bis 60 Tage	11	11
60 bis 90 Tage	9	9
Über 90 Tage	150	151
	188	189

5.3 Unter den **zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien** 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 Position zum Verkauf bestimmte Vorratsimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0	5.813
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.277	7.227
	5.277	13.040

Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien resultiert einerseits aus dem erfolgreichen und planmäßigen Abschluss des Bauträgerprojekts in der Borgmannstraße 16 in Berlin-Köpenick und der Übergabe der dortigen Eigentumswohnungen sowie andererseits aus dem Verkauf des Objekts in der Griegstraße 2/2a in Berlin-Grünwald.

Im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich keine Wertminderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien.

5.4 Die **sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte** beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Ansatz in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert

auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt sowie aller kumulierten Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital angesammelt wurden, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich u.a. um debitorische Kreditoren, um Umsatzsteuerforderungen sowie um hinterlegte Kautionen. Bei den **Forderungen aus Ertragsteuern** handelt es sich um erstattungsfähige Gewerbe- und Körperschaftsteuer 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 Vermögensgegenstands.

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

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

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte von insgesamt TEUR 6.579 sind dem Bauträrgeschäft sowie dem Vermietungsgeschäft als zahlungsmittelgenerierende Einheiten zugeordnet.

Die erzielbaren Beträge des Bauträger- und Vermietungsgeschäfts wurde durch Berechnung der beizulegenden Zeitwerte abzüglich Veräußerungskosten nach der Discounted-Cashflow Methode ermittelt. Die Modelle umfassen Detailplanungsperioden für das Bauträger- bzw. Vermietungsgeschäft von jeweils fünf Jahren (2017 bis 2021). Zur Ermittlung der Free Cashflows wurde das jeweils geplante EBIT der laufenden und geplanten Bauträger- und Vermietungsprojekte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen zugrunde gelegt.

Zum Stichtag ergaben sich keine Wertminderungen.

5.6 Finanzanlagen Im Zusammenhang mit den Entkonsolidierungsmaßnahmen zweier Tochterunternehmen werden die Beteiligungen nun unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

5.7 Renditeliegenschaften IAS 40 regelt die Bilanzierung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien definieren sich wie folgt: Sie dienen der Erzielung von Mieteinnahmen und/oder werden zum Zwecke der Wertsteigerung langfristig gehalten.

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 9.175. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	13.150	8.830
Zugänge (Ankauf/Erstkonsolidierung)	0	267
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	377	109
Abgänge (Umgliederung/Vorratsimmobilien)	0	0
Abgänge (Verkauf)	6.000	0
Anpassung der beizulegenden Zeitwerte	1.648	3.944
Ende des Geschäftsjahres	9.175	13.150

Die Abgänge im Geschäftsjahr 2016 betreffen die Lilienthalstrasse 3a-d, 5b und 5c in Schönefeld.

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

Die Mieteinnahmen aus den Renditeliegenschaften beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf insgesamt TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 551). Der Betrag der in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten, den Renditeliegenschaften direkt zurechenbaren Aufwendungen betrug TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 196).

Sämtliche Renditeliegenschaften, die zum Stichtag vermietet sind, wurden im Geschäftsjahr 2016 veräußert.

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften erfolgte zum Einen auf Basis aktueller Gutachten unabhängiger Gutachter, zum Anderen unter Verwendung aktueller Gutachten und ergänzender Modifizierung der Bewertungsparameter aufgrund eigener Kenntnisse bezüglich des Marktumfeldes sowie der spezifischen Bewertungsparameter der jeweiligen Bewertungsobjekte. Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr 2016 veräußert werden, orientierte sich an den erzielbaren Veräußerungserlösen, so dass es erforderlich war, die entsprechenden Renditeliegenschaften abzuwerten. Die Erträge aus der höheren Bewertung der Renditeliegenschaften resultieren aus der Berücksichtigung höherer Bodenrichtwerte.

Der Verkehrswert wird mit dem Fair Value gleichgesetzt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Gutachter hat die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dabei hat der Gutachter die folgende Reihenfolge berücksichtigt:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Werte der Liegenschaften im Zustand der Bebauung ermittelt. Die jeweils höheren Werte wurden dabei für die Renditeliegenschaften berücksichtigt.

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 586 (Vorjahr: TEUR 642) bzw. TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 72) 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 85 (Vorjahr: TEUR 104). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar. Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2016 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2015 TEUR	Ergebniswirksam erfasst TEUR	31.12.2016 TEUR
Latente Steuern auf steuerliche Verlustvorräge			
- CR Capital Real Estate AG	631	-102	529
	631	-102	529
Latente Steuern auf temporäre Differenzen			
- Bewertung der Renditeliegenschaften	-2.362	-200	-2.562
	-2.362	-200	-2.562
	-1.731	-302	-2.033
Davon entfallen auf:			
Aktive latente Steuern	631	-102	529
Passive latente Steuern	-2.362	-200	-2.562

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:

	1.1.2016 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2016 TEUR
Bauleistungen	574	129	445	0	0
Prüfungs-, Steuerberatungs- Und Jahresabschlusskosten	115	98	17	95	95
Ansprüche von Arbeitnehmern	12	11	1	8	8
Steuern	703	703	0	46	46
Aufsichtsrat	35	35	0	0	0
Sonstige	84	28	26	42	72
	1.523	1.004	489	191	221

	1.1.2015 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2015 TEUR
Bauleistungen	197	197	0	574	574
Prüfungs-, Steuerberatungs- Und Jahresabschlusskosten	106	94	12	115	115
Ansprüche von Arbeitnehmern	10	10	0	12	12
Steuern	559	3	26	173	703
Aufsichtsrat	25	19	6	35	35
Sonstige	1.368	54	1.314	84	84
	2.265	377	1.358	993	1.523

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 87 (Vorjahr: TEUR 0) zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode 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 des Vorjahres handelt es sich im Wesentlichen um Kaufpreisverbindlichkeiten aus dem Ankauf von Immobilien. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 6.049). Die Verbindlichkeiten beziehen sich u.a. auf Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

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

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

5.11 Latente Steuerschulden Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder

dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des

Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft kontrolliert werden und es ist wahrscheinlich, dass dies nicht in der vorhersehbaren Zukunft eintritt.

Im Zusammenhang mit der Höherbewertung der vorhandenen Renditeliegenschaften war es erforderlich, latente Steuerschulden zu passivieren. Es wird insofern auf die Ausführungen zu Punkt 5.7 verwiesen. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 8.493 (Vorjahr: TEUR 8.164). 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 2.033 (Vorjahr: TEUR 1.731).

5.12 Eigenkapital Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 18.783.778,00 (Vorjahr: EUR 18.783.778,00). Es ist eingeteilt in 18.783.778 stimmberechtigte Stückaktien gleicher Gattung. Per Beschluss vom 13. Mai 2014 hat der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 15.000.000,00 gegen eine Sacheinlage um EUR 3.783.778,00 auf EUR 18.783.778,00 durch Ausgabe von 3.783.778 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Der Ausgabepreis je Aktie belief sich dabei auf EUR 1,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 22. Mai 2014 in das Handelsregister eingetragen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. August 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. August 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 9.391.889 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens EUR 9.391.889,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2014).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautender Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 1.500.000,00 beschränkt. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 395.298 Stück.

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

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

5.13 Schuldverschreibungen

Laut Beschluss der Hauptversammlung vom 27. August 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 26. August 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 7.500.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Zu diesem Zweck wird das Grundkapital um bis zu EUR 7.500.000 durch Ausgabe von insgesamt bis zu 7.500.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2013).

(6) Anlagenspiegel

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 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

Bauträrgeschäft

Das Segment der Bestandsimmobilien beinhaltet den Verkauf sowie die Verwaltung und Vermietung der im Bestand des CR Capital Real Estate-Konzerns befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Segment Bauträrgeschäft 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	
	2016 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR	2016 TEUR	2015 TEUR
Mietergebnis	262	582	0	0	262	582
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	8.975	-1.027	-7.740	341	1.235	-686
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften	0	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	799	1.344	14	47	813	1.391
Ergebnis aus der Bewertung von Renditeliegenschaften	1.648	3.944	0	0	1.648	3.944
Rohergebnis	11.684	4.843	-7.726	388	3.958	5.231
Personalaufwand	132	213	573	573	705	786
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-8	13	15	15	23	28
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0	691	13	13	0	704
Sonstige betriebliche Aufwendungen	340	426	512	569	853	995
EBIT	11.220	3.500	-8.839	-782	2.377	2.718
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11	52	1	6	12	58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-289	247	111	0	176	247
EBT	10.942	3.305	-8.729	-776	2.213	2.529
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag inkl. sonstige Steuern	256	-1.050	209	209	-47	841
Jahresergebnis	10.686	2.255	-8.520	-567	2.166	1.688

Verkäufe zwischen den Segmenten fanden im Geschäftsjahr 2016 und im Vorjahr nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

Segmentvermögen und -schulden

Segmentvermögen

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	22.925	25.038
Bauträgergeschäft	4.454	10.613
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	27.379	35.651

Segment-schulden

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	4.139	8.505
Bauträgergeschäft	534	6.607
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	4.673	15.112

Zugänge zu den langfristigen Vermögenswerten

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

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Bestandsimmobilien	769	4.245
Bauträgergeschäft	4	3
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	773	4.248

Geografische Informationen

Der CR-Konzern ist ausschließlich in einem regionalen Segment (Neue Bundesländer inkl. Berlin) 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 11.157 (Vorjahr: TEUR 8.087) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 883). Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften belaufen sich auf TEUR 6.000 (Vorjahr: TEUR 0)

8.2 Die angefallenen **Aufwendungen aus der Vermietung** von Immobilien beinhalten u.a. umlagefähige Heiz- und Betriebskosten, die noch abzurechnen sind, sowie Bewirtschaftungskosten, die nicht umlagefähig sind. Die Bewirtschaftungskosten enthalten auch die Grundsteueraufwendungen. Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen verrechnet.

8.3 Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung dargestellte Position **Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien** setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 TEUR	2015 TEUR
Ankauf von Baugrundstücken/Bauleistungen	0	4.991
Bestandsveränderungen der zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien	9.922	3.782
	9.922	8.773

8.4 Die **Aufwendungen aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften** beinhalten im Wesentlichen den abgegangenen Buchwert der veräußerten Renditeliegenschaft.

8.5 Die **sonstigen betrieblichen Erträge** des Geschäftsjahres 2016 belaufen sich insgesamt auf TEUR 813 (Vorjahr: TEUR 1.391).

8.6 Bezüglich der **Bewertung der Renditeliegenschaften** wird auf Abschnitt (5.7) verwiesen.

8.7 Von den **Personalaufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 705 (Vorjahr: TEUR 786) belaufen, entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten Beiträge in Höhe von insgesamt TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 108).

8.8 Die erfassten **Abschreibungen und Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen** enthalten planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 28).

8.9 Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 853 (Vorjahr: TEUR 995) belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind nicht entstanden.

8.10 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Es handelt sich hierbei um Zinserträge in Höhe von insgesamt TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 58), die aus Kreditvergabe bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten resultieren.

8.11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

8.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2016 EUR	2015 EUR
Laufender Steueraufwand der Periode	253.813,27	-23.618,40
Latenter Steueraufwand		
- aus Verbrauch bzw. Auflösung von Verlustvorträgen	-101.792,83	0,00
- aus Bewertungsunterschieden	-200.648,69	-1.139.559,58
Latenter Steuerertrag		
- aus Bewertungsunterschieden	0,00	1.098,67
- aus laufenden Verlusten und Verlustvorträgen	0,00	339.246,46
	-48.628,25	-822.832,85

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:

	2016 %	2015 %
<i>Steuersätze</i>		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	30,18	30,18
Tatsächlicher Steuersatz	2,21	32,78

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:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	2.215	2.511
Erwarteter Steueraufwand	-668	-758
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten des lfd. Jahres	62	-77
Auswirkungen von steuerlichen Verlustvorträgen	41	128
Nicht abziehbare Aufwendungen und steuerfreie Erträge	502	1
Auswirkungen temporärer Differenzen, auf die keine latenten Steuern angesetzt wurden	14	-117
Gebuchter Steueraufwand	-49	-823

(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:

		2016	2015
Jahresergebnis der Berichtsperiode, zurechenbar den Gesellschaftern des Mutterunternehmens	EUR	2.166.816,16	1.688.155,02
Anzahl Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	18.388.644,39	18.388.644,39
Ergebnis je Aktie	EUR	0,12	0,09

Sonstige Angaben

(10) Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane:

Vorstand

Familiename	Vorname	Funktion	Beruf
Demske	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2016 auf insgesamt TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 130). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Dr. Pahl	Christian	Stellv. Vorsitzender	Diplom-Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 48). Es bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegen Mitglieder des Aufsichtsrates.

(11) Mitarbeiterzahl

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich neun Arbeitnehmer beschäftigt, von denen jeweils drei der CR Capital Real Estate AG bzw. der 22. Projektgesellschaft Mitte mbH und drei Mitarbeiter der Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH zuzuordnen sind, zusätzlich war ein Vorstandsmitglied 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 Real Estate-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:

	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	22.705	20.539
Bilanzsumme	27.379	35.651
Eigenkapitalquote	82,9%	57,6%

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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich insgesamt auf TEUR 2.122 (Vorjahr: TEUR 5.555) belaufen, sind durch Buchgrundschulden auf zum Verkauf bestimmten Vorratsimmobilien mit Buchwerten von insgesamt TEUR 5.277 (Vorjahr: TEUR 7.096) gesichert. Darüber hinaus wurden bestehende und künftige Mietforderungen zu Sicherungszwecken abgetreten. Der Buchwert der zum Bilanzstichtag bestehenden Mietforderungen beträgt TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 191).

Von den vorgenannten Finanzverbindlichkeiten unterliegen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 2.122 (Vorjahr: TEUR 2.209) keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen langfristig fest vereinbart sind. Es ergibt sich die folgende Festzinsperiode:

	Festzinsperioden bis zum
Darlehen über TEUR 2.213	31.08.2020

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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Vermögenswerte

31.12.2016 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	377	31	5.441	5.849	5.849
	377	31	5.441	5.849	5.849

31.12.2015 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizulegende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	823	1.399	2.965	5.187	5.187
	823	1.399	2.965	5.187	5.187

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Verbindlichkeiten

31.12.2016 in TEUR	kurzfristig			langfristig		Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	Summe der Buchwerte	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	93	198	87	2.029	2.407	2.498
	93	198	87	2.029	2.407	2.498

31.12.2015 in TEUR	kurzfristig			langfristig		Beizulegende Zeitwerte
	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	Summe der Buchwerte	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	3.434	254	0	2.122	5.810	5.989
	3.434	254	0	2.122	5.810	5.989

Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten

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

2016

	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis 2016
	TEUR	TEUR	Fair Value TEUR	Währungsumrechnung TEUR	Wertberichtigung TEUR	TEUR
Liquide Mittel	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Kredite und Forderungen	11,9	0,0	0,0	0,0	0,0	11,9
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-175,7	0,0	0,0	0,0	-175,7
Summe Nettoergebnis	12,1	-175,7	0,0	0,0	0,0	-163,6
Davon erfasst:						
- erfolgswirksam	12,1	-175,7	0,0	0,0	0,0	-163,6
- im sonstigen Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2015

	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus Folgebewertung			Nettoergebnis 2015
	TEUR	TEUR	Fair Value TEUR	Währungsumrechnung TEUR	Wertberichtigung TEUR	TEUR
Liquide Mittel	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Kredite und Forderungen	8,9	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9
Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	47,7	0,0	0,0	47,7
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0,0	-246,7	0,0	0,0	0,0	-246,7
Summe Nettoergebnis	9,8	-246,7	47,7	0,0	0,0	-189,2
Davon erfasst:						
- erfolgswirksam	9,8	-246,7	47,7	0,0	0,0	-189,2
- 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 ggf. 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 2016 und zum 31. Dezember 2015 dargestellt:

31. Dezember 2016	Buchwerte 31.12.2016 TEUR	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow >1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	221	221	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	2.122	175	2.305	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	198	198	0	0
31. Dezember 2015	Buchwerte 31.12.2015 TEUR	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow >1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	1.523	1.523	0	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	5.555	3.541	2.305	0
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	255	255	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 198 (Vorjahr: TEUR 255) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des CR Capital Real Estate-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 5.441 (Vorjahr: TEUR 1.947).

(13) Angabe der Honorare des Abschlussprüfers

Für das voraussichtliche Honorar der Gieron & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 35 gebildet, die ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen betreffen.

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

Zu den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf den Abschnitt (10).

(15) Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Eventualverbindlichkeiten mehr.

(16) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum 03.04.2017 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

(17) Freigabe des Konzernabschlusses 2016 durch den Vorstand zur Veröffentlichung gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 03.04.2017.

Berlin, den 3. April 2017

An die CR Capital Real Estate AG, Berlin

Ich habe den von der CR Capital Real Estate AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernanhang - und den Konzernlagebericht der CR Capital Real Estate AG für das Geschäftsjahr 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Ich habe meine Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und 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 der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner 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. 1 HGB

anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 21.04.2017

Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser
Wirtschaftsprüfer

Auszug
Jahresabschluss der CR Capital Real Estate AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		0,00	11
2. Verminderung des Bestandes fertigen und unfertigen Leistungen		0,00	0
3. Gesamtleistung		0,00	11
4. sonstige betriebliche Erträge		13.556,24	14
5. Materialaufwand		0,00	3
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	311.771,18		362
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	30.742,62		51
		342.513,80	413
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.465,01	23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		716.172,63	769
9. Erträge aus Beteiligungen		898.662,07	1.228
<i>Davon aus verbundenen Unternehmen</i>		1.228.018,43	200
10. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		1.188.270,01	648
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25,88	0
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		62.683,30	235
<i>Davon aus verbundenen Unternehmen</i>		62.578,83	235
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		2.600,00	7
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.036,00	0
<i>Davon aus verbundenen Unternehmen</i>			
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme		55.597,78	2.177
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.022.812,28	-1.256
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		46.266,53	-173
18. Sonstige Steuern		823,28	18
19. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		975.722,47	-1.101
20. Verlustvortrag aus Vorjahr		-1.101.829,80	-1
21. Bilanzverlust		-126.107,33	-1.102

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVSEITE			
	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		10.068,00	9
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		27.846,00	37
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		12.873.211,42	15.624
		12.911.125,42	15.670
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.526,71		4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.674.566,55		3.302
3. sonstige Vermögensgegenstände	56.994,77		204
		3.735.088,03	3.510
II. Wertpapiere			
1. Wertpapiere		2.875,92	0
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		3.154.524,11	173
		6.892.488,06	3.683
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.170,67	0
Summe Aktiva		19.804.784,15	19.353

Passivseite			
	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	18.783.778,00		18.783
Eigene Anteile	-395.298,00		-395
Eingefordertes Kapital		18.388.480,00	18.388
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	192.716,46		193
2. Andere Gewinnrücklage	1.082.223,07		1.082
		1.274.939,53	
III. Bilanzverlust		-126.107,33	-1.102
		19.537.312,20	18.561
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	46.264,94		518
2. sonstige Rückstellungen	101.197,00		125
		147.461,94	643
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.011,74		1
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.165,57		17
3. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	33.375,56		120
4. sonstige Verbindlichkeiten	56.457,14		11
Davon aus Steuern	6.457,14		12
		120.010,01	149
Summe Passiva		19.804.784,15	19.353

IMPRESSUM

Herausgeber

CR Capital Real Estate AG
Fasanenstr. 77
10623 Berlin

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

E-Mail: info@cr-cap.de
www.capital-real-estate-ag.de

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg
Registernummer: HRB 115669 B

Konzeption, Gestaltung und Realisierung

CR Capital Real Estate AG