CR CAPITAL AG

Geschäftsbericht 2020

CR Capital AG auf einen Blick

CR Capital AG ist eine an der Frankfurter Wertpapierbörse (Basic Board) notierte Investmentgesellschaft, die in wachstumsstarke Unternehmen entlang der Immobilienwertschöpfungskette investiert. Ihre Geschäftstätigkeit besteht in der Gründung, dem Erwerb, Aufbau und Verkauf von Beteiligungen, die attraktive Kapitalanlagemöglichkeiten für eine breite Zielgruppe von Privatpersonen und institutionellen Investoren anbieten.

EBITDA

61 Mio. €

Ziel ist eine zweistellige
Steigerung jährlich

(Gesamtleistung 154 Mio. € nach HGB)

EK-Quote

> 94 %

Eigenkapital

178 Mio. €

Jahresüberschuss

51 Mio. €

Dividende für 2020

1,50 €/Aktie *

Regelmäßige Ausschüttung
und kontinuierliche Erhöhung

** Vorschlag für Hauptversammlung*

Inhaltsverzeichnis

CR Capital AG auf einen Blick 2
1 | Vorwort 4
2 | Bericht des Aufsichtsrates 5
3 | Strategie 2025 7
4 | Lagebericht 8
4.1 Geschäftsentwicklung 8
4.2 Prognosebericht 10
4.3 Risiko- und Chancenbericht 12
5 | Konzernabschluss 13
5.1 Gewinn- und Verlustrechnung 13
5.2 Bilanz 14
5.3 Anhang 14
5.4 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 27
6 | Ergänzende Informationen 33
6.1 Informationen zur Aktie 33
6.2 Nachhaltigkeit 34
Impressum/Kontakt 36

1 | Vorwort

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

das Jahr 2020 war nicht nur eines der besten unserer Unternehmensgeschichte, sondern auch in vielerlei Hinsicht eine besondere Berichtsperiode. **Erstens** bestätigt die Geschäftsentwicklung immer deutlicher den dauerhaften Erfolg der vor sieben Jahren eingeleiteten Neuausrichtung. **Zweitens** schreitet die jüngst initiierte Diversifizierung unserer Tätigkeit rund um die Immobilie zügig voran. **Drittens** haben wir Effizienz und Effektivität unserer Unternehmensstrukturen weiter optimiert und unsere Kosten in der Gruppe nochmals verringert. Und **viertens** haben wir in einem vorübergehend anspruchsvolleren Umfeld ein exzellentes Ergebnis erzielt.

Erstens haben wir bereits vor sieben Jahren unsere Geschäftsphilosophie im Immobilienbereich neu formuliert: „Bestes Produkt zum besten Preis" – mit durchschlagendem Erfolg. Zwar waren mit dieser Neuausrichtung der CR Capital viele Veränderungen in den operativen Prozessen und der Unternehmenskultur verbunden, doch die Ergebnisse des Anpassungsprozesses waren so positiv und nachhaltig, dass wir nun die Erfahrungen und Maßnahmen auf weitere Teile unseres Portfolios übertragen werden.

Zweitens haben wir in der Berichtsperiode konzeptionell, organisatorisch und technisch die Voraussetzungen geschaffen, in den Folgejahren eine Reihe sehr attraktiver immobilienbasierter Finanzprodukte präsentieren zu können, die vor allem privaten Anlegern die Möglichkeit bieten, auch ohne den Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung von der günstigen Entwicklung des Immobilienmarktes zu profitieren.

Drittens gelang der CR Capital und ihren Beteiligungsgesellschaften die Betriebsabläufe weiter zu verbessern und dauerhafte Kosteneinsparungen zu erzielen, die zum wiederholt guten Ergebnis beitrugen und von denen die zukünftigen Geschäftsjahre profitieren werden.

Viertens nahmen die Absatz- und Verkaufszahlen unserer Portfoliounternehmen ungeachtet der Lockdown-Maßnahmen im Zusammenhang mit COVID-19 nochmals zu. Dies war einerseits die Folge einer weiter wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum während der Pandemie, andererseits die Konsequenz der immer attraktiveren Produkte unserer Beteiligungen.

Die Entwicklung spiegelt sich in den entsprechenden Finanzkennzahlen. Unser EBITDA erreichte im Jahr 2020 rund EUR 61,4 Mio. und lag damit erneut auf einem sehr hohen Niveau. Der Wert aller Vermögenswerte erhöhte sich deutlich auf EUR 188 Mio. gegenüber EUR 137 Mio. in der Vorperiode. Und unsere Eigenkapitalquote stieg im gleichen Zeitraum von 91 Prozent auf 94 Prozent, womit die CR Capital die Solidität ihrer Finanzstruktur weiter erhöhen konnte.

CR Capital wird ihr Portfolio zukünftig weiter sinnvoll diversifizieren und zusätzliche Umsatz- und Gewinnchancen nutzen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Erfolgsweg weiter begleiten.

Kleinmachnow, 18.06.2021

Stefan Demske
Vorstand

2 | Bericht des Aufsichtsrates

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

der Aufsichtsrat der CR Capital AG hat auch im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie in den Vorjahren mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich wie mündlich über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung und -strategie, der Unternehmensplanung, der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Unternehmenssituation – einschließlich des Chancen- und Risikomanagements sowie der Compliance.

Der Vorstand berichtete auch außerhalb regulärer Sitzungen über Vorgänge und Entwicklungen von besonderer Bedeutung. Sämtliche Vorgänge mit erheblicher Geschäftsrelevanz wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt, über alle anderen Vorgänge mit Relevanz wurde der Aufsichtsrat informiert.

Im Geschäftsjahr 2020 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. In seinen Sitzungen hatte der Aufsichtsrat ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge wurden auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig Risikobericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat sich über das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem informieren lassen und sich von dessen Effektivität überzeugt. Den vom Vorstand erbetenen Entscheidungsvorlagen erteilte der Aufsichtsrat, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war, nach jeweils eingehender Prüfung seine Zustimmung.

In seiner ersten Sitzung am 19.03.2020 analysierte und diskutierte der Aufsichtsrat das voraussichtliche Jahresergebnis 2019. Nach detaillierter Präsentation der geschäftsbestimmenden Faktoren und der Liquiditätsplanung für das Berichtsjahr berichtete der Vorstand über die aktuelle Entwicklung der einzelnen Projekte der CR Capital AG und ihre weitere strategische Ausrichtung. Die Bestellung von Frau Christiane Bohm zum Vorstand wurde zum 31.03.2020 auf eigenen Wunsch widerrufen. Das bisherige Aufsichtsratsmitglied Herr Stefan Demske wurde mit Wirkung zum 01.04.2020 zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt.

In seiner zweiten Sitzung am 10.07.2020 wurde die Bestellung von Herrn Mario Weißkopff zum Vorstand der Gesellschaft widerrufen.

In seiner dritten Sitzung am 14.10.2020 wurde der Jahres- und Konzernabschluss 2019 vom Aufsichtsrat gebilligt und festgestellt sowie dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zugestimmt.

In seiner vierten Sitzung am 21.10.2020 berichtete der Vorstand ausführlich über die aktuellen Projekte, die Liquiditätssituation sowie das vorläufige Ergebnis zum 30.06.2020. Des Weiteren bereitete der Aufsichtsrat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 10.12.2020 vor.

In seiner fünften Sitzung am 09.12.2020 berichtete der Vorstand über den Stand der aktuell im Bau bzw. Verkauf stehenden Immobilienprojekte und die Kostenentwicklung der Terrabau GmbH. Die Liquiditätsplanung der Projektgesellschaften und des Konzerns sowie das vorläufige Ergebnis der Geschäftstätigkeit im Konzern wurde analysiert und verifiziert. Im Anschluss wur-

den die im Vorfeld der virtuellen Hauptversammlung fristgemäß schriftlich eingereichten Aktionärsfragen besprochen.

Alle Sitzungen des Aufsichtsrats in der Berichtsperiode 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 der Beteiligungen und ihrer geplanten Projekte.

Der Jahresabschluss der CR Capital AG wurde vom Vorstand nach den deutschen aktienrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind sowie ergänzend nach den gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch anzuwendenden Vorschriften.

Der von der Hauptversammlung am 10.12.2020 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählte Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den Jahresabschluss der CR Capital AG zum 31. Dezember 2020, den Konzernabschluss der CR Capital AG zum 31. Dezember 2020 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die CR Capital AG erstellte 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. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der CR Capital AG.

Der Aufsichtsrat hatte nach intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Sitzung am 17.06.2021 keine Einwendungen gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2020, den Konzernabschluss 2020 sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 war damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2020.

Kleinmachnow, den 18.06.2021

der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Stefan Krach

3 | Strategie 2025

CR Capital hat sich von einem klassischen Projektentwickler und Bauträger zu einem Beteiligungsunternehmen entwickelt. Die seit Jahren erfolgreiche Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit mit dem Fokus auf wirklich bezahlbaren Wohnraum in den prosperierenden Speckgürteln Berlins und Leipzigs wird über unsere Beteiligung Terrabau fortgeführt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts sind ca. 600 Wohneinheiten in Abwicklung bzw. im Bau und es werden jährlich ca. 300 Wohneinheiten fertiggestellt. Mittelfristig ist eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Terrabau auf weitere Metropolregionen Deutschlands möglich, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien auch dort zu bedienen.

Unsere Beteiligung CR Opportunities ist eine Private Equity-Gesellschaft, die im Rahmen ihrer Value Add-Strategie Opportunitäten auf dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt erschließt und in wachstumsstarke Immobilienunternehmen investiert. Bereits im ersten Rumpfgeschäftsjahr nach Neuausrichtung des Geschäftsmodells hat sie einen Jahresüberschuss von rd. EUR 7 Mio. erwirtschaftet. Sie ermöglicht zukünftig auch Kapitalanlegern an diesem Geschäftsmodell teilzuhaben und bietet sicherheitsorientierte und renditeorientierte Kapitalanlagen für weite Bevölkerungskreise an.

Zudem plant CR Capital aktiv den Aufbau weiterer Beteiligungen. Ein gesellschaftspolitisch überaus wichtiges Thema ist dabei der Klimaschutz und die Umstellung der Energieerzeugung auf erneuerbare Energien. Hier wollen wir im Immobiliensektor einen maßgeblichen Beitrag leisten. So bereiten wir aktuell den Einsatz von Solarmodulen bzw. Solarziegeln anstelle konventioneller Dachziegel und damit den Zugang der größten Einkommensgruppen zu dieser Technologie vor. Hier sind wir mit verschiedenen Herstellern im Gespräch und prüfen den Kauf oder die Beteiligung an einem innovativen Anbieter.

Generell unterstützen wir unsere Beteiligungen. Nach einem erfolgreichen Aufbau ist ein Börsengang oder (Teil-)Verkauf eines Portfoliounternehmens eine Option. Die Bilanzierung nach IFRS 10 erlaubt dabei eine sachgerechtere Beurteilung unserer Beteiligungen. Während bei Konsolidierungen einzelunternehmensbezogene Informationen regelmäßig untergehen oder schwer zuzuordnen sind, kann eine Investmentgesellschaft insbesondere für ihre Aktionäre eine eindeutige Erfolgsbewertung ihrer Beteiligungen vornehmen, die auf ihrer Ertragskraft und ihren Ausschüttungen beruht.

Unser Ansatz beruht auf der Überzeugung hervorragende Produkte zum besten Preis direkt vom Hersteller an den Endkunden zu liefern – ohne Intermediäre. Dies übertragen wir fortan auch auf den Kapitalanlagebereich, um unseren Kunden einen größeren Anteil an der Wertschöpfung anzubieten. Für uns führt Qualitäts- und Preisführerschaft zu dauerhaften Wettbewerbsvorteilen, von denen alle Beteiligte der CR Capital profitieren.

4 | Lagebericht

4.1 Geschäftsentwicklung

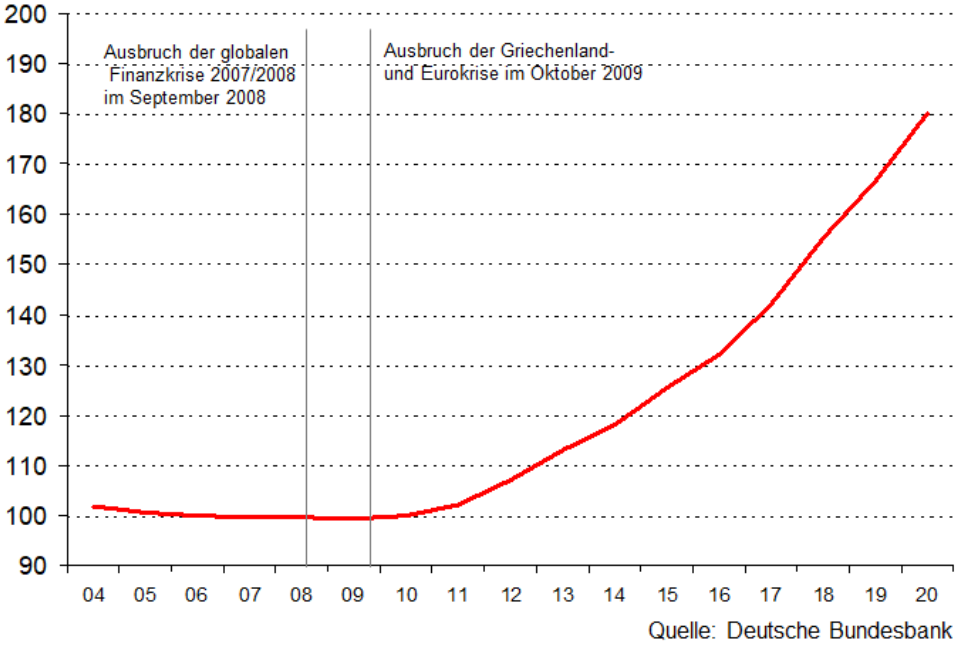
Das Jahr 2020 hat auch CR Capital vor Herausforderungen gestellt, die in diesem Ausmaß nur schwer vorstellbar waren – sowohl in wirtschaftlicher als auch in gesellschaftlicher Hinsicht. Diese Herausforderungen hat CR Capital dabei besser bewältigt, als im Frühjahr 2020 erwartet. Dazu beigetragen haben die Robustheit des Geschäftsmodells, die hohe Leistungsfähigkeit der Portfoliounternehmen und die große Flexibilität der Unternehmensgruppe auf Marktveränderungen kurzfristig und angemessen reagieren zu können.

Die Nachfrage nach wirklich bezahlbarem Wohnraum hatte vor allem zur Jahresmitte 2020 spürbar zugenommen. Offenbar wurde qualitativ gutem Wohnraum zu den von der Terrabau angebotenen Preisen während der angeordneten Verlagerung der Arbeit in das Home Office nochmals mehr Bedeutung beigemessen. Begünstigend kamen das niedrige Zinsniveau, die Verlängerung des Baukindergelds bis letztlich 31.03.2021 und diverse Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum Erwerb von Wohneigentum hinzu, die auf die Produkte der Terrabau anwendbar sind. Diese Faktoren führten zu einem sehr erfreulichen Geschäftsverlauf.

Die Marktentwicklung begünstigt Geschäft von CR Capital

Mit steigenden Marktpreisen nimmt der Wettbewerbsvorteil der Angebote der CR Capital-Gruppe weiter zu. In der vergangenen Dekade sind die Preise für Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt um 80 Prozent gestiegen, in den Metropolen haben sie sich sogar mehr als verdoppelt. Die CR Capital-Gruppe macht hier Angebote in einem Marktsegment, in dem die Nachfrage mittlerweile das Angebot um das Zehnfache übersteigt.

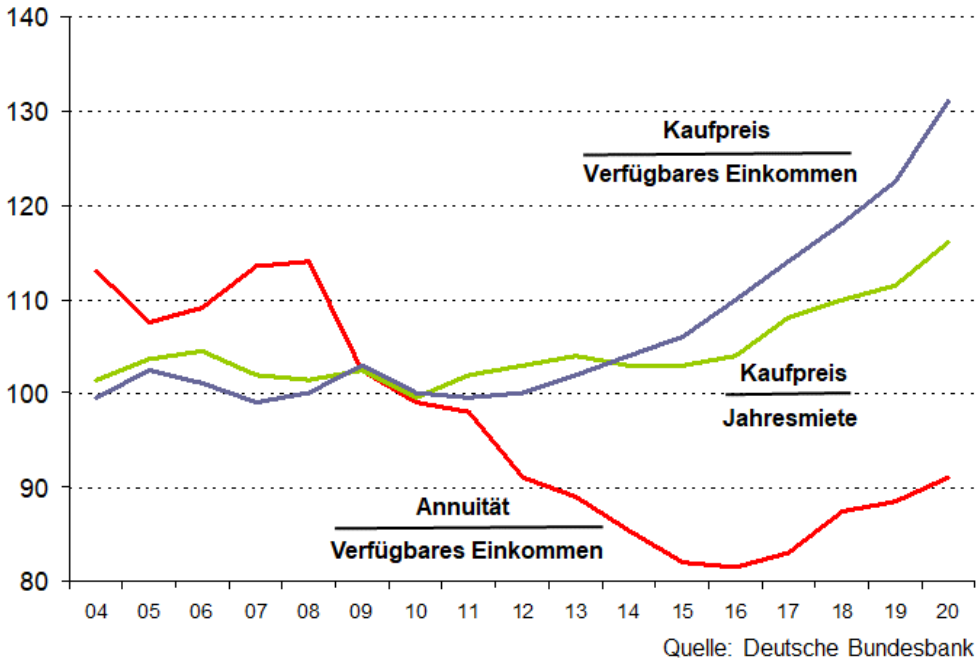
Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in Deutschland (in den Jahren 2004 bis 2020, Index: 2010 = 100)



Die aktuelle Entwicklung spricht für eine stark zunehmende Bedeutung bezahlbaren Wohnraums. So steigen die Immobilienpreise deutschlandweit seit dem Jahr 2013 stärker als die verfügbaren Einkommen. Noch läuft die Mietenentwicklung hinterher, doch auch hier sind in den vergangenen fünf Jahren deutliche Anstiege zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Annuitätenzahlung auf Immobiliendarlehen in Relation zum verfügbaren Einkommen ist wegen sinkender Marktzinsen über einen längeren Zeitraum gesunken.

Relative Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland (in den Jahren 2004 bis 2020, Index: 2010 = 100)



Vor diesem Hintergrund erzielte die CR Capital im Geschäftsjahr 2020 bei einer sehr positiven Entwicklung der Portfoliounternehmen ein EBITDA in Höhe von EUR 61,4 Mio. Bei reduzierten Verwaltungskosten ergab sich daraus ein Gesamtergebnis nach Steuern in Höhe von EUR 51,3 Mio. Positiv entwickelte sich gleichwohl der Wert der Aktiva, der sich von EUR 137 Mio. im Jahr 2019 auf EUR 188 Mio. in der Berichtsperiode erhöhte. Gleichzeitig erhöhte sich die Eigenkapitalquote von 91 Prozent auf 94 Prozent. Zudem gingen die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von EUR 5,3 Mio. auf null zurück. Aufgrund der Umstellung der Bilanzierung nach IFRS 10 im Geschäftsjahr 2019 und der damit verbundenen Hebung von stillen Reserven ist ein Vergleich mit dem Vorjahr nur bedingt möglich.

Vorstand und Aufsichtsrat der CR Capital werden der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 die Ausschüttung einer Dividende von 1,50 Euro je Aktie vorschlagen. Wie im vergangenen Jahr will CR Capital ihren Aktionären dabei die Wahlmöglichkeit zum Bezug als Bar- oder Aktiendividende einräumen. Im Vorjahr wählte die überwiegende Mehrheit der Aktionäre die Aktiendividende, die von zusätzlichen Dividendenansprüchen in den Folgejahren sowie dem Kursabschlag profitieren.

Besondere Expertise im Immobiliensektor als Erfolgsfaktor

Erfolgsfaktoren des CR Capital-Konzeptes:

- **Herausragende technische Kompetenz**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital konzentrieren sich auf bewährte Standardisierunen, reduzieren Schnittstellen durch eine hohe Fertigungstiefe und entwickeln technologische Lösungen für unterschiedliche Problemstellungen.

- **Expertise in der Prozessoptimierung**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital optimieren ihre Geschäftsprozesse mit analytischen „Best-Practice-Ansätzen“ aus der Industrie und stellen dabei auch jede Kostenposition auf den Prüfstand. Strategische Chancen am Beschaffungsmarkt werden konsequent genutzt.

- **Umfassende Marktanalyse**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital gehen vom Kunden aus und richten ihr Angebot konsequent an deren Bedürfnissen aus. Dafür steht man mit Kunden und Markt im ständigen Austausch.

- **Perfektionierung der Standortwahl**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital konzentrieren sich auf die attraktiven Umlandlagen von Städten wie Berlin oder Leipzig mit hervorragender Verkehrsanbindung und einer umfassenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Versorgungseinrichtungen. Immobilienstandorte werden nach einem strengen Kriterienkatalog bewertet und ausgewählt, der von Mitarbeitern mit jeweils über 30-jähriger Erfahrung im Immobilienmarkt entwickelt wurde.

- **Überdurchschnittliche Platzierungskraft**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital verfügen mit ihrem hausinternen Vertrieb und ihrem zuverlässigen Netzwerk über eine ausreichende Vertriebskraft, um auch größere Immobilienpakete (Häuser, Wohnungen) in relativ kurzer Zeit am Markt verkaufen zu können.

- **Nachhaltigkeit als Qualitätsmerkmal**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital entwickeln und bauen Immobilien ökologisch optimiert, nachhaltig und energieeffizient mit natürlichen Materialien, wobei großer Wert auf Ressourceneffizienz gelegt wird. Dazu gehören die Nutzung und der Einbau modernster Technik ebenso wie ein hoher Qualitätsanspruch.

- **Kosten- und qualitätsoptimiertes Bauen**

  Die Portfoliounternehmen der CR Capital haben eine umfangreiche Spezialisierung im kosten- und qualitätsorientierten Bauen aufgebaut: Die Kombination von (i) modularer Planung, (ii) standardisierter Fertigung mit ständig optimierten Abläufen, (iii) konsequenter Anwendung digitaler Prozesse und (iv) kostensenkenden großvolumigen Einkaufs lässt für große Bevölkerungskreise bezahlbaren Wohnraum mit moderner Architektur in bester Qualität entstehen.

4.2 Prognosebericht

Das Jahr 2021 wird stark von der Corona-Pandemie und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen geprägt sein. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Märkte wird sein, wie gut die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abgefedert werden können. Die hohe Wohnungsnachfrage in den Wachstumsregionen dürfte jedoch auch im Jahr 2021 die Mieten und die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen weiter bestim-

men. Wohnimmobilien gelten angesichts von Niedrigzinsen nach wie vor als sichere Anlageform, die durch das Baukindergeld zusätzlich gestärkt wurde.

Gelingt die Politik zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse, werden wir mittelfristig auch ein Anziehen der Wohnungs- und Immobiliennachfrage in bislang strukturschwächeren Räumen sehen.

Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Nach der Rezession im Pandemiejahr 2020 legte das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) in seiner Frühjahrsprojektion für 2021 vor, dass das Bruttoinlandsprodukt um 3,5% steigen wird (Vorjahr -4,9%). Nach ersten Lockerungen im zweiten Quartal prognostiziert die Bundesregierung eine Erholung der Binnenmarktwirtschaft und der privaten Konsumausgaben der Haushalte. Weiterhin geht das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie davon aus, dass es bereits in 2022 eine vollständige Erholung der Weltwirtschaftsleistung in Höhe von 5,7% geben wird und einen weiteren Anstieg im Jahr 2022 um 4,6%.

Für die Eurozone rechnet die Weltbank mit einem Anstieg des BIP in 2021 von +3,6% (Vorjahr: -7,4%) und für die USA wird ein Anstieg von 3,5% (Vorjahr: -3,6%) prognostiziert.

Demnach ist damit zu rechnen, dass sich das Geschäftsklima in der Wirtschaft deutlich verbessert. Unternehmen beurteilen ihre Situation zunehmend positiver. Der ifo-Wirtschaftsklimaindex in Deutschland ist laut ifo-Geschäftsklimaindex im April auf 96,8 Punkte gestiegen. Im Vorjahr 2020 lag dieser aufgrund der Pandemieentwicklung bei lediglich 75,7 Punkten. Treiber für die zunehmend positiven Erwartungen sind zum Status quo u.a. das Voranschreiten der Impfungen und die damit verbundenen möglichen Lockerungen im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich. Allein der Dienstleistungssektor hatte im April 2020 einen ifo-Geschäfklimaindex von -32,7 Punkten und erholte sich im April 2021 mit einem Stand von 3,5 Punkten.

Auf dem Arbeitsmarkt ist laut Prognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung damit zu rechnen, dass die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 im Jahresdurchschnitt bei 5,9% liegen wird und somit im Vergleich zu 2020 stagniert. Nach Einschätzungen des Sachverständigenrates erholt sich der Arbeitsmarkt erst in 2022.

Am stärksten sind hierbei Branchen betroffen, die direkt von möglichen Lockerungen in der Pandemie abhängig sind, wie der Handel, der Tourismus und das Gastronomiegewerbe. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet, dass die Arbeitslosenquote im Jahr 2022 mit 5,3% nahezu auf Vorkrisenniveau fällt. Dies ist jedoch abhängig von der Impfgeschwindigkeit, welche als Wettbewerbsvorteil auf dem Beschäftigungssektor gelten kann.

Das BMWi rechnet mit einem Zuwachs der privaten Konsumausgaben um 0,8% (Vorjahr -6,1%). Die Bundesregierung wird laut BMWi die staatlichen Konsumausgaben in 2021 um 5,2 % erhöhen, um einen gewissen Anteil des wirtschaftlichen Rückgangs zu kompensieren.

Immobilienwirtschaft

Wohnimmobilien werden weiter stark nachgefragt, sei es als eine Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung.

Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) steigen fortlaufend seit zehn Jahren die Baulandpreise als auch die Wohnungs- und Häuserpreise stark. Aufgrund der weiterhin historisch niedrigen Finanzierungszinsen ist die finanzielle Belastung beim Immobilienerwerb trotz gestiegener Preise moderat. Die Nutzung langer Zinsbindungen hat unter diesen Bedingungen stark zugenommen und bietet somit eine höhere Sicherheit gegenüber möglichen Zinsänderungen. Gemäß des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird auch in den kommenden Jahren der Bedarf an neuen Immobilien hoch bleiben. Internationale Zuwanderungen und Umzüge innerhalb Deutschlands in die Ballungsräume werden auch zukünftig für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Die weiterhin guten Finanzierungsbedingungen, verbunden mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, dürften für weiter steigende Immobilienpreise sorgen. Laut BBSR-Studien sind Baugrundstücke

für Eigenheime seit dem Jahr 2018 schwerpunktmäßig im Umland der Großstädte und in ländlichen Regionen verkauft worden. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren so weiterentwickeln.

Das BBSR stellt fest, dass durch die Pandemie mobiles Arbeiten in der Arbeits- und Lebenswelt an Bedeutung gewonnen hat. Mehr Arbeiten von zu Hause erfordert zukünftig auch entsprechende Anpassungen in der Wohnung oder der vollständige Wechsel zu einem Eigenheim. Familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen erhält eine wachsende Bedeutung.

4.3 Risiko- und Chancenbericht

Risiken

CR Capital hat ein strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem nach § 91 Abs. 2 AktG etabliert. Die Ergebnisse des Unternehmens werden in signifikantem Maße von ihren direkt und indirekt gehaltenen Beteiligungsgesellschaften beeinflusst. Die Geschäftsentwicklung der CR Capital unterliegt grundsätzlich den gleichen Risiken und Chancen wie die Portfoliounternehmen der Gruppe. Alle folgend genannten Risiken gelten daher für die CR Capital und ihre Beteiligungen gleichermaßen.

Alle Risiken werden regelmäßig quartalsweise oder ereignisbezogen erfasst und analysiert. Das Risikomanagement der CR Capital soll die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitgehend identifizieren und eliminiert oder auf ein vertretbares Höchstmaß reduziert werden. Dadurch sollen in erheblichem Maße vermögensschädigende oder gar existenzgefährdende Situationen vermieden werden.

Das Risikomanagement der CR Capital ist Teil des Unternehmensmanagements und daher in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert. In diesem Kontext umfasst das Risikomanagement der CR Capital auch die Sicherstellung des gegenwärtigen und des zukünftigen Erfolgspotenzials sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf planerische und operative Prozesse im Unternehmen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist CR Capital mit unterschiedlichen Risikokategorien konfrontiert:

- Marktrisiken, die ungünstige Veränderungen sowohl des Umfelds als auch der regulatorischen Rahmenbedingungen umfassen. CR Capital hat diesen Risiken Rechnung getragen, indem das Risikomanagement diese Bereiche permanent erfasst und analysiert. Zudem ist das Geschäft so fragmentiert, dass nicht alle Aktivitäten von den skizzierten Veränderungen in gleichem Umfang negativ betroffen wären.

- Betriebliche Risiken wie zum Beispiel Risiken aus Bauprojekten, Erfüllungsrisiken, Käuferausfallrisiken, Personalrisiken, IT-Risiken, Risiken aus Immobilientransaktionen, Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen.

- Zu den Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen gehören zuvorderst Korruptionsrisiken, Interessenkonflikte, Risiken aus dem gesetzwidrigen Umgang mit vertraulichen Informationen und Insiderwissen, Datenschutzrisiken sowie Diskriminierungsrisiken und Verfehlungen hinsichtlich Gleichstellung und gleicher Bezahlung.

- Finanzielle Risiken entstehen aus nicht zutreffenden Bewertungen von Bilanzpositionen, aus Änderungen der Steuergesetzgebung, aus Zinsänderungen und Liquiditätsengpässen; hinzu kommen Refinanzierungsrisiken, Kontrahentenausfallrisiken.

CR Capital ermittelt das jeweils bestehende monetäre Risiko für das Unternehmen nach Höhe des möglichen Schadenspotenzials und der korrespondierenden Eintrittswahrscheinlichkeit. Der mögliche Schaden ergibt sich aus der Differenz von prognostizierter Größe und der möglichen Entwicklung dieser Größe im Schadensfall. Diese Schadenshöhe wird dann mit der Eintritts-

wahrscheinlichkeit gewichtet, um anschließend in „hoch“, „mittel“ oder „gering“ klassifiziert zu werden.

Chancen

Das Chancenmanagement der CR Capital soll frühzeitig Geschäftsmöglichkeiten identifizieren, bewerten und Maßnahmen zur Chancennutzung veranlassen. Umsatz- und Gewinnchancen ergeben sich gegenwärtig vor allem aus der weiteren Optimierung der Geschäftsprozesse und aus dem preisgünstigen Erwerb attraktiver Liegenschaften.

Zusätzliche Chancen können sich ergeben, wenn Portfoliounternehmen der CR Capital künftig Immobilienbestände aus Neubauten aufbauen oder Bestandsimmobilien erwerben. Dann können Chancen liegen in (i) der günstigen Entwicklung von Immobilienprojekten, in (ii) der Repositionierung und Entwicklung und in (iii) einer günstigen Entwicklung des regionalen Marktes aufgrund einer positiven demografischen Entwicklung oder einer vorteilhaften Immobilienpreisdynamik.

CR Capital investiert nur in Beteiligungsunternehmen oder ihre Portfoliounternehmen nur in Vermögenswerte, wenn die Höhe des Investitionsvolumens in einem angemessenen Verhältnis steht zur Aussicht auf Erzielung nachhaltiger Kapitalflüsse oder auf nachhaltige Wertzuwächse.

5 | Konzernabschluss

5.1 Gewinn- und Verlustrechnung

(Beträge in TEUR)	31.12.2020	31.12.2019
GESAMTLEISTUNG *	**64.534**	**107.429**
Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft	64.378	101.468
Sonstige Erträge	156	5.961
BETRIEBSAUFWAND	**-13.269**	**-16.202**
Materialaufwand	0	-5.667
Personalaufwand	-815	-1.494
Sonstiger Aufwand	-12.454	-9.041
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**51.265**	**91.227**
JAHRESÜBERSCHUSS (NACH STEUERN)	**51.265**	**92.470**

* Gesamtleistung nach HGB beträgt EUR 154 Mio.

5.2 Bilanz

AKTIVA *(Beträge in TEUR)*	31.12.2020	31.12.2019
LANGFRISTIGES VERMÖGEN	**169.577**	**117.623**
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	6.586
Sachanlagen	96	10.505
Finanzanlagen	169.476	100.532
KURZFRISTIGES VERMÖGEN	**18.888**	**19.281**
Vorräte	-	4.321
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	285
Sonstige Vermögensgegenstände	17.970	13.528
Zahlungsmittel	841	1.070
Rechnungsabgrenzungsposten	77	77
BILANZSUMME	**188.465**	**136.904**

PASSIVA *(Beträge in TEUR)*	31.12.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL	**177.977**	**125.091**
Gezeichnetes Kapital	3.757	3.757
Eigene Anteile	-11	-21
Kapitalrücklage	13.672	13.672
Gewinnrücklage	1.379	1.379
Gewinnvortrag	107.915	13.809
Periodenergebnis	51.265	92.469
Anteile fremder Gesellschafter	-	26
RÜCKSTELLUNGEN	**50**	**1.252**
Steuerrückstellungen	-	99
Sonstige Rückstellungen	50	1.153
VERBINDLICHKEITEN	**8.993**	**8.208**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	5.344
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173	1.136
Sonstige Verbindlichkeiten	8.820	1.728
PASSIVE LATENTE STEUERN	**1.445**	**2.353**
BILANZSUMME	**188.465**	**136.904**

I. Grundlagen

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Firmierung in CR Capital AG (vormals: CR Capital Real Estate AG) geändert.

Der Konzernabschluss der CR Capital AG zum 31. Dezember 2020 ist nach den am Abschlussstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2020 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) werden ebenfalls angewendet. Der Konzernabschluss entspricht in der vorliegenden Fassung der Vorschrift des § 315e des Handelsgesetzbuchs (HGB). Sie bildet die Rechtsgrundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606 / 2002 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

Die Berichtsperiode entsprechen dem Kalenderjahr. Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften haben einen mit der CR Capital AG übereinstimmenden Abschlussstichtag.

Die Konzernwährung lautet auf €. Alle Beträge werden in € angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist.

II. Geschäftstätigkeit / Status der CR Capital AG als Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10

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

III. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (geänderte Standards und Interpretationen)

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2020 anzuwenden, wobei sich für die CR Capital AG keine wesentlichen oder gar keine Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs,
- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Reform der Interbanken-Referenzzinssätze,
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 – Definition der Wesentlichkeit,
- Änderungen zum IFRS-Rahmenkonzept – Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS-Standards sowie
- Änderungen an IFRS 16 – Mietkonzessionen bezogen auf die COVID-19-Pandemie.

IV. Konsolidierungsgrundsätze / Konsolidierungskreis

Da die CR Capital AG unter die Regelungen für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 fällt, hat sie grundsätzlich ihre Tochterunternehmen nicht zu konsolidieren. Stattdessen hat sie die Anteile an ihren Tochterunternehmen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Ausgenommen von diesem Konsolidierungsverbot sind Tochterunternehmen, die weitere Dienstleistungen in Bezug auf die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erbringen.

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

Die CR Capital AG hält nachfolgende direkte Beteiligungen:

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteile in %	Stichtag der Beherrschungsübernahme
Terrabau Verwaltungs GmbH & Co. KG	Kleinmachnow	100,00	30.11.2020
Terrabau Management GmbH	Berlin	100,00	23.10.2020
CR Global Care GmbH (vormals: KENT Property- Management GmbH)	Berlin	100,00	22.11.2018
CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	02.11.2010
CR Capital Management GmbH (vormals: Kent Projekt 1 GmbH)	Berlin	100,00	08.10.2019
Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH	Berlin	100,00	29.06.2015
Clavis 2 Projekt GmbH	Berlin	6,00	--
CR Capital Real Estate Development GmbH	Berlin	100,00	28.06.2012
CR Grundbesitz GmbH (vormals: CR Verwaltungs GmbH)	Schönefeld	50,00	10.12.2013

Die o. a. Beteiligungen werden nicht konsolidiert, sondern sind gemäß IFRS 10.31 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bewertet worden.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 der CR Capital AG werden keine Tochtergesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung mehr einbezogen. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 besteht somit aus dem Einzelabschluss der CR Capital AG und aus Tochterunternehmen, welche nach den o. a. Grundsätzen unter den Finanzanlagen mit den beizulegenden Zeitwerten ausgewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen in der Konzernbilanz und Konzerngesamtergebnisrechnung nur noch eingeschränkt gegeben ist.

V. Wesentliche Rechnungslegungsmethoden

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

a) Schätzungen und Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten

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

Für jedes in den Konzernabschluss einbezogene 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 und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge vorliegen, führen diese 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.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigung, Schadenersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt.

b) Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

c) Finanzielle Vermögenswerte

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

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

Der Ansatz von finanziellen Vermögenswerten in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

d) Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erfasst, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des die finanzielle Verbindlichkeit begründenden Finanzinstruments wird. Sie werden entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten, die keine bedingten Gegenleistungen eines Erwerbers bei einem Unternehmenszusammenschluss darstellen, nicht zu Handelszwecken gehalten werden und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

e) Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden auf temporäre Unterschiede zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen einschließlich der Unterschiede aus der Konsolidierung sowie für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und Steuergutschriften angesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Steuersätze, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, zu erwarten ist. Dabei werden die Steuersätze und -vorschriften zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden. 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.

f) Rückstellungen

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

g) Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In Folgeperioden werden finanzielle Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung mit den Stichtagskursen umgerechnet; die Gewinne und Verluste aus der Folgebewertung werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In den dargestellten Berichtsperioden lagen keine Geschäftsvorfälle in fremder Währung vor.

h) Segmentberichterstattung

Die CR Capital AG ist seit Mitte 2019 als Investmentgesellschaft im Wesentlichen in einem zusammengefassten Geschäftssegment des Erwerbs, der Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen zum Zweck der Erzielung von Kapitalerträgen und Wertsteigerungen tätig. Daher

liegen ab diesem Zeitpunkt keine differenzierbaren berichtspflichtigen Segmente im Sinne des IFRS 8 Geschäftssegmente vor.

VI. Angaben zur Konzerngesamtergebnisrechnung

a) Umsatzerlöse

Im Jahr 2020 betrafen die Umsatzerlöse ausschließlich Vermietungserlöse von T€ 77 (Vj. T€ 2.874). Diese resultieren noch aus dem mittlerweile eingestellten Segment der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien.

b) Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft

Das Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Beteiligungsgeschäft, welche vor allem auf den erzielten und erzielbaren Unternehmensgewinnen der Beteiligungen der CR Capital AG beruhen. Zur Ertragskraft der Beteiligungen zählen auch Dividenden von Tochtergesellschaften der jeweiligen Beteiligungen, die an die CR Capital AG ausgeschüttet worden sind.

c) Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen des Geschäftsjahres 2020 belaufen sich auf T€ 815 (Vorjahr: T€ 1.494), davon entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten T€ 76 (Vorjahr: T€ 182).

d) Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

e) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich auf insgesamt T€ 1.493 belaufen, verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie z.B. Miete, Werbe- und Reisekosten, Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, nicht abziehbare Vorsteuer und Aufsichtsratsvergütungen. Des Weiteren wurden Umsatzsteuererstattungsansprüche, die ggf. an Dritte auszukehren sind, aufwandstechnisch erfasst.

f) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen Abschreibungen der Beteiligung an der CR Capital Real Estate Development GmbH von T€ 5.937 sowie der PG Hallesches Feld mbH von T€ 4.225, die in den Vorjahren ihre Projekte erfolgreich realisiert haben.

g) Steuern vom Einkommen und Ertrag

Der Posten betraf im Vorjahr ausschließlich latente Steuern, die auf Basis des aktuellen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung eines erwarteten Effektivsteuersatzes in Höhe von 27,02 % (Vorjahr: 27,02 %). Unter Hinweis auf IAS 12.81 c ergeben sich

die folgenden Steuersätze:

Angaben in Prozent	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
Steuersätze		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	27,02	27,02
Tatsächlicher Steuersatz (Konzernsteuerquote)	0,00	-1,24

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

VII. 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:

Angaben in €	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresergebnis	51.264.644,94	92.469.605,06
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	3.745.810	3.745.810
Ergebnis je Aktie	13,69	24,69

VIII. Angaben zur Konzernbilanz

a) Immaterielle Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwert und Sachanlagen

Die Sachanlagen sowie die immateriellen Vermögenswerte werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Sofern erforderlich, verringern Wertminderungen die (fortgeführten) Anschaffungskosten. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens entsprechend dem nach IAS 16 bestehenden Wahlrecht erfolgte nicht. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear. Die Abschreibungen entsprechen dem Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens. Die Nutzungsdauern betragen bei Software drei Jahre und bei anderen Sachanlagen zwischen drei und 13 Jahren. Im Falle, dass der Buchwert den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt, wird entsprechend IAS 36 eine Wertminderung auf diesen Wert vorgenommen. Der erzielbare Betrag bestimmt sich aus dem Nettoverkaufserlös oder – falls höher – dem Barwert des geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögensgegenstands.

b) Kategorien von Finanzinstrumente / Finanzanlagen

Die Buch- und beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten ergeben sich aus den nachfolgenden Bewertungskategorien:

Angaben in T€		31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	Kategorie	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Barmittel	840	840	1.070	1.070
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	285	285
Sonstige Vermögensgegenstände	2	17.970	17.970	13.528	13.528
Finanzanlagen	1	169.478	169.478	100.532	100.532
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1		*3*	*3*	*3*	*3*
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3		169.478	169.478	*100.529*	*100.529*
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	134	134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	173	173	1.136	1.136
Sonstige Verbindlichkeiten	3	8.820	8.820	1.728	1.728
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	5.210	5.210

Kategorie 1: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
Kategorie 2: Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.
Kategorie 3: Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Inputfaktoren zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten:

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis notierter, unangepasster Preise auf aktiven Märkten.

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2:

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

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplika-

tor- oder Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Sofern diese Verfahren aufgrund mangelnder Datenbasis nicht geeignet sind aussagefähige Werte zu ermitteln und die fortgeführten Anschaffungskosten einen nach Einschätzung des Managements angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellen, werden diese für die Bewertung herangezogen.

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

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

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

c) Sonstige Vermögensgegenstände

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von T€ 17.970 (Vorjahr: T€ 13.528) handelt es sich im Wesentlichen um debitorische Kreditoren, Kautionen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

d) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

e) Konzerneigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 3.756.754,00 (Vorjahr: € 3.756.754,00). Es ist eingeteilt in 3.756.754 stimmberechtigte, nennwertlose Stückaktien gleicher Gattung. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2019 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautender Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt € 375.675,00 beschränkt. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 10.944 Stück (Vorjahr: 10.944 Stück).

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß § 150 AktG gebildet.

Da keine voll zu konsolidierenden Gesellschaften vorhanden sind, werden keine Anteile fremder Gesellschafter ausgewiesen.

f) Rückstellungen

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

Angaben in T€	1. Januar 2020	Zugang durch Erstkonsolidierung	Inanspruchnahme	Auflösung	Zugang	Abgang durch Entkonsolidierung	31. Dezember 2020
Steuerrückstellungen	99		-99	0	0		0
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	107	0	-107	0	50		50
Sonstige Rückstellungen	1.047	0	-1.047	0	0	0	0
Summe	**1.253**	**0**	**-1.253**	**0**	**50**		**50**

g) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

h) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 8.820 (Vorjahr: T€ 1.728) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und bestehen im Wesentlichen aus einer Darlehensverbindlichkeit (T€ 1.600), der im Berichtsjahr angefallenen Zinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

i) Latente Steuern

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betragen die gebildeten passiven latenten Steuern T€ 1.445 unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 27,05 %.

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.

IX. 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.

X. Risiko- und Kapitalmanagement

Das Risikomanagementsystem der CR Capital AG hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden. Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem, das der Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung dient. Die Risikomanagementpolitik wird im Wesentlichen durch den Vorstand abgedeckt. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie bei der Steuerung der Risiken. Infolge der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des damit verbundenen hohen Anteils an Finanzanlagen an der Bilanzsumme ist die Gruppe den Schwankungen der Finanzmärkte ausgesetzt.

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

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

Die Konzerneigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Konzerneigenkapitalquote in %	94,4	91,4

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

Ein wesentlicher Teil der Investitionen des Konzerns betrifft Beteiligungen, die an keinen aktiven Märkten gehandelt werden und ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Daher können Börsenkursschwankungen kaum Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns haben. Die Marktwertermittlung dieser Vermögenswerte erfolgte auf Basis

von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplikator- oder Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Dabei können sich z.B. Veränderungen bei den künftig zu erwartenden Free Cash Flows negativ auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns auswirken.

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

XI. Andere Angaben

a) Eventualschulden

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

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

Während des Geschäftsjahres 2020 wurden durchschnittlich 23 Arbeitnehmer (Vorjahr: 20 Arbeitnehmer) beschäftigt.

c) Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske [1)]	Stefan	Vorstand	Kaufmann
Weißkopff [2)]	Mario	Vorstand	Kaufmann
Bohm [2)]	Christiane	Vorstand	Kauffrau

1) seit 2020, 2) ausgeschieden in 2020

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2020 auf insgesamt T€ 199 (Vorjahr: T€ 223). Es bestehen keine Forderungen gegen den Vorstand.

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Richter [1)]	Rolf	Stellvertretender Vorsitzender	Kaufmann
Peitz	Peter	Mitglied	Architekt
Demske [2)]	Stefan	Stellvertretender Vorsitzender	Kaufmann

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

Die im Geschäftsjahr 2020 erfassten Aufwendungen für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen T€ 45 (Vorjahr: T€ 26). Forderungen gegen Mitglieder des Aufsichtsrats bestehen nicht.

d) Honorar des Abschlussprüfers

Zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2020 wurde der Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser gewählt. Für Abschlussprüfungsleistungen wurden T€ 40 zurückgestellt.

e) Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Transaktionen mit nicht konsolidierten Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2020

i) Veräußerung von Tochterunternehmen

   Zum 31.12.2020 hat die CR Capital AG sämtliche Geschäftsanteile an der Terrabau GmbH in die Terrabau Verwaltungs GmbH & Co. KG eingebracht.

ii) Gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Personen

   Gegen Tochterunternehmen, die nicht mehr konsolidiert werden, bestehen Darlehensforderungen.

iii) Erhaltene Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Personen

   Gegenüber Tochterunternehmen, die nicht mehr konsolidiert werden, bestehen Darlehensverbindlichkeiten.

f) Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

g) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es ergaben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

h) Genehmigung des Abschlusses

Der Abschluss wurde vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Kleinmachnow, 18.06.2021

Stefan Demske
Vorstand

Bestätigungsverrmerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Ich habe den von der CR Capital AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung des in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmens, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

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

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie ab 2019 in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei

Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehe ich Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Investmentgesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Berlin, 27. Mai 2021

DIPL.-KFM. BERNHARD KAISER
WIRTSCHAFTS-PRÜFER
SIEGEL
* BERLIN *

Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser
Wirtschaftsprüfer

6 | Ergänzende Informationen

6.1 Informationen zur Aktie

Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung am 10.12.2020 wurde den Aktionären die Wahl zwischen Bar- und Aktiendividende angeboten. Die überwiegende Mehrheit der Aktionäre wählte die Aktiendividende, sodass sich das Grundkapital Anfang Januar 2021 um 54.616 Aktien auf 3.811.370 Stück erhöhte. Zum 31.12.2020 betrug die Stückzahl unverändert 3.756.754 Stück.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie entwickelte sich die Aktie im Jahr 2020 uneinheitlich. Den Höhepunkt erreichte sie am 14.02.2020 mit einem Kurs von EUR 41,80. Nach dem Corona-bedingten Tief von 18,00 Euro am 18.03.2020 erholte sich die Aktie sukzessive und schloss zum Jahresende 2020 bei EUR 30,50 (Xetra-Kurse).

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen an allen deutschen Handelsplätzen lag im Geschäftsjahr 2020 bei 3.947 Aktien (Vorjahr: 2.773 Aktien). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 42,33%. Auf die Handelsplattform Xetra entfielen 81,78% des durchschnittlichen, täglichen Handelsvolumens.

Die Marktkapitalisierung zum 31.12.2020 betrug EUR 115,7 Mio. (Vorjahr: EUR 113,5 Mio.).

Im Jahr 2020 wurde das Unternehmen unter anderem durch die Aktienanalysten von Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG analysiert. Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG stufte die Aktie mit einem Kursziel von EUR 51,00 ebenfalls mit der Empfehlung „Kaufen“ ein. Des Weiteren wurde das Unternehmen von der First Berlin Equity Research GmbH analysiert, welche auch eine Studie mit einer Kaufempfehlung der Aktie veröffentlichte.

	2020	2019
Höchst	41,80	30,60
Tiefst	18,00	13,60
Jahresabschluss	30,80	30,20
Marktkap. 31.12.	115.708.023	113.453.971
Aktienanzahl 31.12.	3.756.754	3.756.754

6.2 Nachhaltigkeit

Bei CR Capital ist Nachhaltigkeit ein natürlicher und integraler Bestandteil des Geschäfts – das umfasst Initiativen zur finanziellen, ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen Verantwortung. Die Nachhaltigkeitsanstrengungen der CR Capital und ihrer Portfoliounternehmen basieren auf den Zielen der Vereinten Nationen (UN) für nachhaltige Entwicklung, auf den Erwartungen der Stakeholder und auf internen Richtlinien. Nachhaltige Entwicklungen und Innovationen bilden die Basis des Unternehmenstätigkeit der CR Capital. Diese Basis ist Voraussetzung zum Verfolgen und Erreichen von sieben der 17 UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung, die CR Capital für sich und ihre Beteiligungen als wesentlich identifiziert hat.

Gesundheit und Wohlbefinden: Terrabau kümmert sich um Bewohner mit der Errichtung von nachhaltigen Immobilien, in denen Menschen viele Jahre leben. Quartiere, die in der Lage sind, Urbanisierung, Klimawandel und soziale Transformation auf nachhaltige Weise zu bewältigen, bieten eine gesündere und bessere Umwelt.

Bezahlbare und saubere Energie: Terrabau sichert Bewohnern den Zugang zu erschwinglicher, zuverlässiger und nachhaltiger Energie mit einer kontinuierlichen Erweiterung des Leistungsspektrums. Quartiere bieten die Versorgung mit nachhaltiger und kostengünstiger Energie.

Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum: CR Capital und ihre Beteiligungen fördern ein dauerhaftes, breitenwirksames, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle Mitarbeiter, indem sie ihre Unternehmenstätigkeiten erfolgreich entwickeln und ein angenehmes Arbeitsumfeld mit attraktiven Gehältern und Leistungen schaffen.

Industrie, Innovation und Infrastruktur: Terrabau entwickelt und baut widerstandsfähige und nachhaltige Gebäude. Die Betrachtung des gesamten Immobilienlebenszyklus fördert Innovationen. Neue Konzepte, Techniken und Materialien führen zu einer immer nachhaltigeren Nutzung von Energie und anderen Ressourcen.

Nachhaltige Städte und Gemeinden: Terrabau macht mit der nachhaltigen Entwicklung neuer Gebäude ganze Quartiere und Städte umweltfreundlicher, zukunftsorientierter, sicherer und lebenswerter. Innovative Konzepte verbessern die Nachhaltigkeit von immobilienbezogenen Dienstleistungen.

Klimaschutz: Terrabau ergreift Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen. Die entsprechende Konzeption der Immobilien wird ständig optimiert, um durch das Bauen entstehende CO_2-Emissionen zu minimieren. Dennoch entstehende Treibhausgasemissionen werden klimaneu-

Leben an Land: Terrabau schützt und fördert die nachhaltige Nutzung terrestrischer Ökosysteme, indem die Auswirkungen auf die lokalen Wasserhaushalte und der Landverbrauch minimiert werden. Terrabau berücksichtigt bei Neubauten immer auch Umweltaspekte einschließlich Effekten auf die Biosphäre.

Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sind wichtige Umweltthemen. CR Capital ist sich bewusst, dass die größte Chance zur Verringerung der Auswirkungen von Immobilien und damit verbundenen Dienstleistungen auf das Klima darin besteht, den Bau von Gebäuden möglichst nachhaltig zu konzipieren und vor allem die Voraussetzungen zu schaffen, den späteren Betrieb der Gebäude unter Umweltgesichtspunkten mit Idealbedingungen zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat sich CR Capital den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) verpflichtet, eine Finanzinitiative der Vereinten Nationen seit dem Jahr 2006, um Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wertpapier- und Investmentmanagement zu entwickeln und umzusetzen. Die UN PRI sind dabei abgestimmt mit der Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms UNEP und dem UN Global Compact. Die UN PRI sollen Investoren für die Auswirkungen von Nachhaltigkeit auf den Anlageprozess sensibilisieren und die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien in die Anlageauswahl fördern.

Die UN PRI umfassen sechs Prinzipien des nachhaltigen Investierens, die CR Capital bereits bei der Konzeption von immobilienbasierten Kapitalanlageprodukten berücksichtigen wird:

- ESG-Themen werden im Zuge von Anlageprozessen in die Analyse und Entscheidungsfindung der Investoren einbezogen.
- ESG-Themen werden auch während der Anlagedauer berücksichtigt, Investoren nehmen über das gesamte Engagement eine aktive Rolle ein.
- Die Anlageziele werden von den Investoren zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen aufgefordert.
- Die Akzeptanz und die Umsetzung der Principles for Responsible Investment in der Investmentbranche werden von den Investoren gefördert.
- Zur Steigerung der Wirksamkeit bei der Umsetzung der Principles for Responsible Investment kooperieren die Investoren mit anderen Anlegern.
- Die Investoren erstatten über die eigenen Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Principles for Responsible Investment angemessen Bericht.

Impressum/Kontakt

CR Capital AG
Heinrich-Hertz-Str. 1b
14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 (0) 33203 3207-0
Fax: +49 (0) 33203 3207-99
info@cr-cap.de
www.cr-capital.de